

PROJET IMMOBILIER RESIDENCE AUTONOMIE A BIOT (06)

Recours gracieux suite à Décision d'Examen au cas
par cas

LE PROJET

Client	Habitat 06
Projet	Projet Immobilier Résidence Autonomie à Biot (06)
Intitulé du rapport	Recours gracieux suite à Décision d'Examen au cas par cas

LES AUTEURS

 cereg <small>ÉTUDES - MESURES - MAÎTRISE D'ŒUVRE</small>	CEREG Ingénierie Alpes Côte d'Azur – 460 avenue de la Quiera – Voie E lot 49 06370 MOUANS-SARTOUX mobile : 06.63.16.74.51 - nice@cereg.com
---	--

Réf. Cereg - 2023-CIACA-000043

Id	Date	Etabli par	Vérfié par	Description des modifications / Evolutions
V1	03/05/2023	Flora AUBREE Kélean LEFEBVRE	Sébastien PARCE	Version initiale

Certification



TABLE DES MATIERES

A. PRESENTATION SUCCINTE DU PROJET	9
A.I. LOCALISATION DU SECTEUR D'ETUDES ET CHOIX DE CE SECTEUR.....	10
A.II. DESCRIPTIF DE L'AMENAGEMENT	11
A.III. TRAVAUX PREVUS.....	15
A.IV. GESTION DES EAUX PLUVIALES DU PROJET.....	16
B. CONTEXTE ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, INCIDENCES DU PROJET, MESURES ERC ASSOCIEES	17
B.I. TOPOGRAPHIE ET GEOLOGIE	18
B.I.1. Contexte et enjeux.....	18
B.I.2. Incidences et mesures associées	18
B.II. EAUX SOUTERRAINES.....	19
B.II.1. Contexte et enjeux.....	19
B.II.2. Incidences et mesures associées	20
<i>B.II.2.1. Ecoulements des eaux souterraines</i>	<i>20</i>
<i>B.II.2.2. Qualité des eaux souterraines</i>	<i>21</i>
B.III. EAUX SUPERFICIELLES.....	22
B.III.1. Contexte et enjeux.....	22
B.III.2. Incidences et mesures associées	23
<i>B.III.2.1. Ecoulements des eaux superficielles.....</i>	<i>23</i>
<i>B.III.2.2. Qualité des eaux superficielles</i>	<i>23</i>
B.IV. RISQUES INCENDIES.....	25
B.IV.1. Contexte et enjeux.....	25
B.IV.2. Incidences et mesures	26
B.V. AUTRES RISQUES NATURELS.....	27
B.V.1. Contexte et enjeux.....	27
B.V.2. Incidences et mesures associées	27
B.VI. VOISINAGE DE LA ZONE DU PROJET ET SANTE PUBLIQUE.....	28
B.VI.1. Contexte et enjeux.....	28
<i>B.VI.1.1. Plan de situation et projets prévus à proximité.....</i>	<i>28</i>
<i>B.VI.1.2. Risques technologiques</i>	<i>29</i>
<i>B.VI.1.3. Trafic et conditions de desserte.....</i>	<i>29</i>
<i>B.VI.1.4. Contexte sonore de la zone du projet.....</i>	<i>31</i>
B.VI.2. Incidences et mesures associées	31
<i>B.VI.2.1. Trafic lié au projet et effet cumulés potentiels des autres projets sur le trafic</i>	<i>31</i>
<i>B.VI.2.2. Système d'assainissement public</i>	<i>33</i>
<i>B.VI.2.3. Qualité de l'air.....</i>	<i>33</i>
<i>B.VI.2.4. Ambiance sonore et vibrations.....</i>	<i>33</i>
<i>B.VI.2.5. Odeurs et hygiène</i>	<i>34</i>

<i>B.VI.2.6. Gestion des déchets</i>	34
B.VII. ZONES NATURELLES SUR OU A PROXIMITE DE LA ZONE DU PROJET	35
B.VII.1. Contexte et enjeux.....	35
<i>B.VII.1.1. Zonages règlementaires Natura 2000</i>	35
<i>B.VII.1.2. Inventaires remarquables</i>	35
<i>B.VII.1.3. Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)</i>	35
<i>B.VII.1.4. Autres zonages</i>	35
<i>B.VII.1.5. Faune, flore et habitats du site du projet</i>	38
B.VII.2. Incidences et mesures associées	41
<i>B.VII.2.1. Zones Natura 2000</i>	41
<i>B.VII.2.2. Zones soumises à obligation légale de débroussaillage</i>	41
<i>B.VII.2.3. Faune et flore locale sur la zone du projet et à proximité</i>	41
<i>B.VII.2.4. Continuité écologique</i>	43
B.VIII. PATRIMOINE CULTUREL ET PAYSAGER	44
B.VIII.1. Contexte et enjeux.....	44
B.VIII.2. Incidences et mesures associées	44
C. SYNTHESE GLOBALE	45
D. ANNEXES	48

LISTE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Plan cadastral. La parcelle du projet est indiquée en rouge.....	10
Figure 2 : Plan de masse du projet, emprises des espaces aménagés et accès au site.	12
Figure 3 : Vue du projet depuis l'arrivée par le Boulevard de la Source, vue en direction du Sud.	13
Figure 4 : Vue du projet depuis l'intérieur de la parcelle, vue en direction de l'Ouest.....	13
Figure 5 : Maquette blanche du projet, vue en direction du Nord-Est (le Boulevard de la Source passe sur la gauche sur l'image). Maquette réalisée par CO.OP Architectes.....	14
Figure 6 : Maquette blanche du projet, vue en direction du Sud-Est (le boulevard de la source passe sur la droite sur l'image). Maquette réalisée par CO.OP Architectes.....	14
Figure 7 : Plan de masse paysager du projet. Les arbres indiqués en rouge seront retirés, les arbres indiqués en noir seront conservés. Une quarantaine d'arbres de haute tige seront par ailleurs plantés. En vert hachuré, les zones préservées du défrichement.	16
Figure 8 : Insertion du projet dans la topographie du terrain. La ligne pointillée rouge (la plus basse) représente le niveau actuel du terrain. La coupe est faite dans l'axe du Boulevard de la Source (~Nord-Sud), et la vue se fait depuis ce dernier (on regarde vers l'Est).	18
Figure 9 : Captages AEP et périmètres de protection des captages aux alentours de la zone du projet. (Source : DREAL PACA)...	20
Figure 10 : Bande de 100 m soumise à obligation légale de débroussaillage autour des bâtiments du projet (en vert hachuré) et des logements alentours existants (en violet).	25
Figure 11 : Plan de situation des abords du projet et projets prévus à proximité.	28
Figure 12 : Trafic le dimanche sur le Boulevard de la Source.....	30
Figure 13 : Trafic lors d'une journée type en semaine ouvrée sur le Boulevard de la Source. Le trafic sur la D4 suit la même tendance journalière, avec autour de 20 fois plus de véhicules.	30
Figure 14 : Trafic observé sur la D4, toutes directions confondues.	30
Figure 15 : Trafic total observé sur le Boulevard de la Source, toutes directions confondues. L'encart montre un zoom à l'échelle du graphique.	30
Figure 16 : Extrait de la cartographie du classement sonore des infrastructures de transport terrestre. La zone du projet est entourée en rouge. (Source : Arrêté du 08/08/2016)	31
Figure 17 : Zones Natura 2000 les plus proches de la zone du projet. (Source : DREAL PACA).....	36
Figure 18 : ZNIEFF à proximité de la zone du projet. (Source : DREAL PACA)	36
Figure 19 : Zones SRCE au droit ou à proximité de la zone du projet.....	37
Figure 20 : Zone Humides et Espaces Naturels Sensibles à proximité de la zone du projet. (Source : DREAL PACA)	37
Figure 21 : Zones à enjeux faibles et modérés sur la zone du projet. A noter que la parcelle du projet indiquée en rouge ci-dessus est celle qui correspond à l'ancien plan de masse, et que l'emprise de la parcelle a été légèrement modifiée dans le projet actuel. Cette modification n'a pas d'impact sur les conclusions du pré-diagnostic. (Source : Pré-diagnostic écologique réalisé par CEREG en avril 2023).	40

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Etat et objectif du SDAGE d'état des masses d'eau souterraines au droit du projet. (Source : SDAGE RMC 2022-2027)	19
Tableau 2 : Qualité et objectifs du SDAGE d'états pour les masses d'eau superficielles à proximité du projet. (Source : SDAGE RMC 2022-2027)	22
Tableau 3 : Pressions à l'origine du risque de non atteinte des objectifs environnementaux en 2027. Les niveaux possibles sont : Fort (susceptible de déclasser l'état de la masse d'eau), Moyen (mesurable mais dont l'effet est localisé à l'échelle de la masse d'eau) et Nul ou faible. Source : SDAGE RMC 2022-2027.	22
Tableau 4 : Espèces protégées sur la zone du projet et enjeux. (Source : Résumé du Pré-diagnostic écologique réalisé par CEREG en avril 2023).	38
Tableau 5 : Espèces protégées recensées à proximité de la zone du projet et enjeux de la zone du projet vis-à-vis de ces espèces. (Source : Résumé du Pré-diagnostic écologique réalisé par CEREG en avril 2023).	38
Tableau 6 : Synthèse des enjeux au droit du projet et des mesures ERC mises en place.	46

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Arrêté préfectoral AE-F09323P0003 du 06/03/2023 portant décision d'Examen au cas par cas
Annexe 2 : Pré-diagnostic écologique – Avril 2023
Annexe 3 : Notice hydraulique du projet
Annexe 4 : Maquette blanche du projet

PREAMBULE

Le projet qui a fait l'objet de la demande d'Examen au cas par cas F09323P0003 consiste en la création, sur une parcelle actuellement en partie boisée, d'une résidence autonomie de 3 596.33 m² de surface de plancher (SDP) au total. Une demande d'examen au cas par cas avait initialement été déposée car la réalisation de ce projet prévoyait le défrichement d'une grande majorité de la parcelle (de surface 7 365 m²).

En référence à l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, le projet immobilier d'Habitat 06 sur la commune de Biot n'était pas soumis de fait à étude d'impact, mais était **soumise à la procédure d'examen au « cas par cas » en application de l'article R. 122-2** selon la rubrique **47-a**).

Suite à l'examen de ce dossier, et en raison notamment du manque de justification des incidences du projet, l'autorité environnementale, dans son arrêté n° AE-F09323P0003 du 06/03/2023 fourni en Annexe 1, a considéré que cette opération **nécessite la réalisation d'une étude d'impact** dont le contenu est défini par l'article R.112-2 du code de l'environnement.

Suite à cet avis, le Maître d'ouvrage **sollicite la possibilité d'une révision de ce dernier** en apportant les éléments complémentaires permettant de répondre aux différents points justifiant cet avis. Ce recours gracieux intervient dans les deux mois suivant la publication de l'arrêté. Cette sollicitation de recours gracieux se justifie par les deux points suivants :

- Depuis le dépôt du dossier d'examen au cas par cas, deux espaces **préservés du défrichement** ont pu être délimités. Au total, 2 055 m² seront préservés du défrichement. En soustrayant ces zones préservées, ainsi que les zones de voiries non concernées par du défrichement, **ce dernier ne portera finalement plus que 4 867 m²**.
- Les porteurs du projet ont été en mesure de fournir **l'ensemble des justifications** aux interrogations soulevées par l'autorité environnementale, et de proposer des mesures adaptées à l'ampleur des incidences.

La présente note constitue ce dossier de recours gracieux, matérialisée entres autres à partir d'études techniques réalisées par différents bureaux d'études à la demande du maître d'ouvrage. Les éléments de réponse à chacun des éléments soulevés dans la décision de l'autorité environnementale sont apportés dans cette note. Le tableau suivant résume les points soulevés dans l'arrêté préfectoral portant décision d'Examen au cas par cas et les éléments de réponses apportés.

Points soulevés par l'arrêté préfectoral	Eléments de réponses apportés dans le présent dossier	Localisation dans le document
Points d'attention		
« La zone du projet présente un espace fortement boisé avec une alternance entre milieux ouverts et humides avec la présence d'îlots boisés, favorables à la biodiversité et que, sur une zone tampon de 300 m, 4 espèces protégées ont été recensées sur la base de données SILENE, plateforme régionale du système d'information de l'inventaire du patrimoine naturel »	Un pré-diagnostic écologique a été réalisé en avril 2023 sur la zone du projet. Les résultats sont rapportés dans le présent document, et le pré-diagnostic écologique est fourni en annexe. Les incidences du projet et les mesures associées ont également été précisées.	Section B.VII et Annexe 2
« Le projet par sa densité et son gabarit n'est pas cohérent avec le tissu environnant et constitue un précédent de densification »	Le projet a été retravaillé, en particulier au niveau de son intégration paysagère et de la minimisation des espaces à défricher.	Section A.II, Section B.VIII
	Par ailleurs, la cohérence de ce projet au niveau de l'aménagement local et des autres services à proximité est maintenant justifiée.	Section A.I
« L'abattage des arbres en bosquets est de nature à amplifier l'impact paysager du projet »	Le projet a été retravaillé, en particulier au niveau de son intégration paysagère et de la minimisation des espaces à défricher.	Section A.II, Section B.VIII
« La réalisation du projet va engendrer un flux important de voitures, nécessitant une adaptation des voiries »	Le projet de résidence autonomie engendrera un flux de seulement 20 à 25 véhicules par jour en moyenne. Une mutualisation de certains services est par ailleurs prévue avec l'EHPAD proche dans le but de réduire le trafic et les	Sections B.VI.1.3 et B.VI.2.1

Points soulevés par l'arrêté préfectoral	Eléments de réponses apportés dans le présent dossier	Localisation dans le document
	déplacements. Une étude de trafic dont les résultats sont présentés dans ce document a permis de mettre en évidence le faible impact du projet sur le trafic existant.	
« Trois autres projets de défrichements mitoyens au site du projet sont en cours sur les parcelles voisines AV 179, pour laquelle une autorisation de défrichement a été délivrée en 2018, et 79 et 178 pour lesquelles un dossier au cas par cas est en cours d'instruction et que le dossier ne prend pas en compte les effets cumulés de ces autres projets »	Les effets cumulés des autres projets en termes de trafic (incidences sur les conditions de circulation, la qualité des eaux et la santé humaine) et en termes d'impacts sur les espaces naturels sont à présent étudiés et justifiés dans le présent document.	B.VI.2.1 B.VII.2
Eléments manquants		
<i>Diagnostic écologique permettant de caractériser la biodiversité présente sur le site du projet et alentours</i>	Un pré-diagnostic écologique a été réalisé en avril 2023 sur la zone du projet. Les incidences potentielles sur les espaces naturels alentours sont également justifiées.	Section B.VII et Annexe 2
<i>Eléments relatifs à la gestion des eaux de ruissellement au regard de la surface du projet et de la surface du bassin versant intercepté</i>	Une étude hydraulique de gestion des eaux pluviales a été réalisée en avril 2023 sur la zone du projet.	Annexe 3
<i>Etude des impacts paysagers du projet</i>	L'aménagement paysager et l'intégration du projet dans son environnement ont été retravaillés.	Section A.II et section B.VIII.2
<i>Etude du trafic projeté</i>	Une étude de trafic a été réalisée en avril 2023.	Sections B.VI.1.3 et B.VI.2.1
<i>Eléments relatifs aux incidences des obligations légales de débroussaillage atteignant une profondeur de 100 m dans la forêt communale de Valbonne et la zone humide « La Brague » et son boisement associé</i>	Les incidences potentielles du projet en termes d'obligations légales de débroussaillage (OLD) sont justifiées dans le présent dossier. Au regard de l'implantation du projet dans une zone déjà urbanisée, les OLD n'apporteront pas de pression supplémentaire sur les espaces naturels. Les incidences plus larges du projet plus global sur les espaces naturels sont également étudiées.	Section B.IV.1 et Section B.VII.2
Impacts potentiels du projet :		
<i>Sur la biodiversité, les habitats naturels, les zones humides et potentiellement plusieurs espèces protégées.</i>	Un pré-diagnostic écologique a été réalisé en avril 2023 sur la zone du projet. Il donne des prescriptions pour réduire les impacts du projet sur la biodiversité et maintenir des continuités écologiques à l'échelle du projet et du quartier.	Section B.VII.2
<i>Sur les continuités écologiques au regard de la forte pression d'aménagement sur la commune de Biot et des effets cumulatifs potentiels</i>		Section B.VII.2.4
<i>Sur l'intégration paysagère du projet dans l'environnement sensible du site inscrit à préserver.</i>	L'intégration paysagère du projet a été travaillée et est présentée dans le présent document.	Section A.II et Section B.VIII.2
<i>Sur la pollution des sols et des eaux souterraines par les eaux de ruissellement</i>	L'étude hydraulique porte une attention particulière à ce point et propose des aménagements permettant la limitation des pollutions chroniques.	Annexe 3 et Section B.II.2
<i>Sur les sols par artificialisation de surfaces importantes</i>	Les plans de masse ont été revus pour minimiser les zones impactées et défrichées.	Section A.III

La présente note est également mise à profit pour redonner une description plus précise des caractéristiques principales du projet (**Section A**). Elle présente ensuite les principaux enjeux environnementaux, et détaille les incidences potentielles et les mesures proposées d'évitement, de réduction ou de compensation el cas échéant (**Section B**). Les mesures proposées permettent de répondre à l'ensemble des points soulevés dans l'Arrêté Préfectoral portant décision d'examen au cas par cas.

A. PRESENTATION SUCCINCTE DU PROJET



A.I. LOCALISATION DU SECTEUR D'ETUDES ET CHOIX DE CE SECTEUR

Localisation

Le secteur d'étude se situe au Nord-Ouest de la commune de Biot (06), dans le quartier de Le Bois Fleuri, sur les parcelles AL 197, AL 198, AL 199, ainsi que sur une partie de la parcelle AL 71 (accord entre la mairie, le propriétaire de la parcelle AL 71 et Habitat 06), en zone UEa du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Biot (voir). Il s'agit d'une parcelle de 6 922 m² actuellement boisée (composée de zones denses et de zones moins denses en végétation – voir section B.VII.1.5), dans une zone résidentielle composée principalement de maisons individuelles. Le paragraphe B.VI.1.1 et Figure 1 décrivent et visualisent les alentours de la zone du projet.

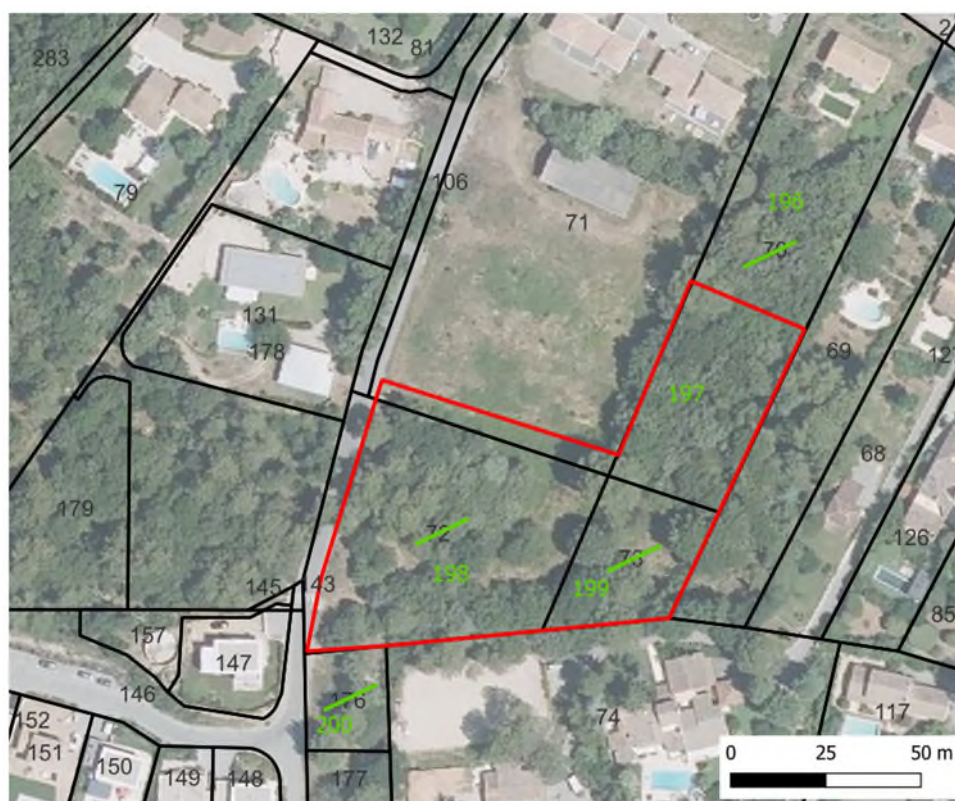


Figure 1 : Plan cadastral. La parcelle du projet est indiquée en rouge.

Choix de la localisation pour la construction de la résidence autonomie

La zone du projet se trouve dans une zone UEa du PLU de Biot, dans un zonage de « Servitude réalisation de mixité sociale » au titre de l'article L,541-41 4° du code de l'Urbanisme. Le projet répond bien à la destination de cette zone.

Cette localisation pour la résidence autonomie a été choisie en considérant **la présence de l'EHPAD** dans le quartier. Ce choix s'est fait :

- D'une part dans une **logique de mutualisation** d'un certain nombre de services et de déplacements (livraisons de repas, services médicaux, etc.), et donc de réduction, tant que faire se peut, de l'emprunte carbone du fonctionnement du quartier.
- D'autre part dans une logique de **proximité sociale**, pour permettre à des couples âgés, dont l'un des membres aurait besoin d'être en EHPAD et l'autre pourrait rester en résidence autonomie, de ne pas être isolés géographiquement.

La résidence autonomie est un projet qualifié d'intérêt général par la mairie de Biot, qui répond à un besoin exprimé par les habitants de Biot.

A.II. DESCRIPTIF DE L'AMENAGEMENT

Destination des bâtiments

Le projet de résidence autonomie Boulevard de la Source sur la commune de Biot prévoit la construction d'un lieu de vie de 48 logements destinés aux séniors (répartis en 25 T1 et 23 T2), complétés d'un réfectoire et de lieux de détente (bibliothèque, salle commune).

Le projet s'étend sur une emprise au sol d'environ 1988 m², soit 26 % de l'emprise du terrain, là où le PLU autorise un maximum de 30 % d'emprise au sol. La surface de plancher prévue est de 3 484 m².

Architecture et implantation dans la topographie

La nouvelle résidence autonomie de Biot se caractérise par un bâti peu élevé (R+1) aux lignes contemporaines et épurées, relié sur l'ensemble de son linéaire aux différentes courbes topographiques du site.

Cet ensemble bâti se déploie sur la base de quatre grands principes inhérents au site et au programme de la résidence Autonomie qui sont la topographie, l'orientation, la végétation et la hauteur :

- Le bâtiment s'adapte à la **topographie** du site et se décomposant ainsi en trois volumes pour permettre la connexion aux différents points de niveaux
- Il propose une **orientation** SUD pour 42 de ses 48 logements et prévoit les parties communes dans l'espace central qui sera auto-protégé par la partie sud du bâtiment, la végétation et sa position dans la topographie générale du quartier
- La morphologie du bâti permet de **conserver une grande partie de la zone boisée** en partie nord-ouest et sud-ouest du site, elle permet également de réaliser une continuité végétale au sein même des bâtiments en favorisant le lien entre nature et habitat dans un site s'ouvrant sur le paysage caractéristique des parcs Sôphipolitains.
- Les **hauteurs d'implantation** du bâtiment ont été retenues pour effacer sa présence dans la topographie générale. Seule une petite partie des toitures végétalisées pourraient être visibles depuis le haut du quartier et ces dernières sont traitées de façon à apporter une qualité visuelle et thermique à l'ensemble.

De manière générale les **volumes bâtis** s'installent de façon très simple, sous la forme de **strates** marquées par une différenciation des enduits de façades. Les enduits marquants les strates du bâti sont traités en blanc cassé, une couleur claire permettant d'écrire simplement le projet tandis que les enduits des parties internes seront traités dans une nuance de brun pour se marier aux éléments bois qui composeront certaines parties des façades.

Les **gardes-corps** en métal perforé de coloris claire permette de confirmer ce traitement architectural tout en permettant un **allègement global** du bâti et une perméabilité de vue entre logements et extérieur.

Enfin **les toitures terrasses** sont traitées en tant que cinquième façade et proposent de **larges espaces végétalisés** apportant de nouvelles qualités au projet d'ensemble. Elles permettront de rafraîchir la couverture du bâtiment en favorisant ainsi à la régulation du confort thermique d'été. Elles participeront à la récupération d'une majeure partie des eaux pluviales du projet en évitant la création de surface de bassins enterrés et offriront aux logements du dernier étage un premier plan végétal.

La Figure 2 donne le plan de masse du projet et les emprises des divers aménagements. Les projections du projet dans son environnement sont données aux Figure 3, Figure 4, Figure 5 et Figure 6 et permettent d'apprécier l'intégration des futurs bâtiments dans le contexte local. L'Annexe 4 donne d'autres vues 3D en maquette blanche du projet.

Espaces verts et aménagements paysagers

Deux espaces de respectivement 1484 m² et 571 m² (soit 2 055 m² au total) seront préservés du défrichement, et garderons leur destination première d'espace boisé (voir Figure 7).

Au total, le projet prévoit environ 4 245 m² d'espaces verts, soit sur un peu plus de 61 % de la parcelle.

L'aménagement paysager du site prévoit de planter **38 arbres** aux alentours des bâtiments (voir Figure 7). Les essences, diverses, seront choisies pour leur **bonne intégration dans l'écosystème locale** (cohérence d'un point de vue fonctionnalités écosystémiques), et pour leur **adaptabilité et résilience** aux changements environnementaux et climatiques.

En vue de **diversifier les types d'habitats et lieux de chasse pour la faune**, en plus des arbres de haute tige, **des massifs arbustifs** de plus petite taille et plus dense permettront de **varier les strates arboricoles**. Un soin sera apporté à la continuité écologique à l'échelle de la parcelle, afin de minimiser au maximum les incidences inhérentes à l'implantation d'un bâtiment (voir B.VII.2.4).

L'aménagement paysager prévoit également d'installer **des toitures végétalisées**, intéressantes à la fois pour l'insertion paysagère du projet, pour la gestion des eaux pluviales et pour apporter un élément favorable à la continuité écologique à l'échelle de la parcelle.

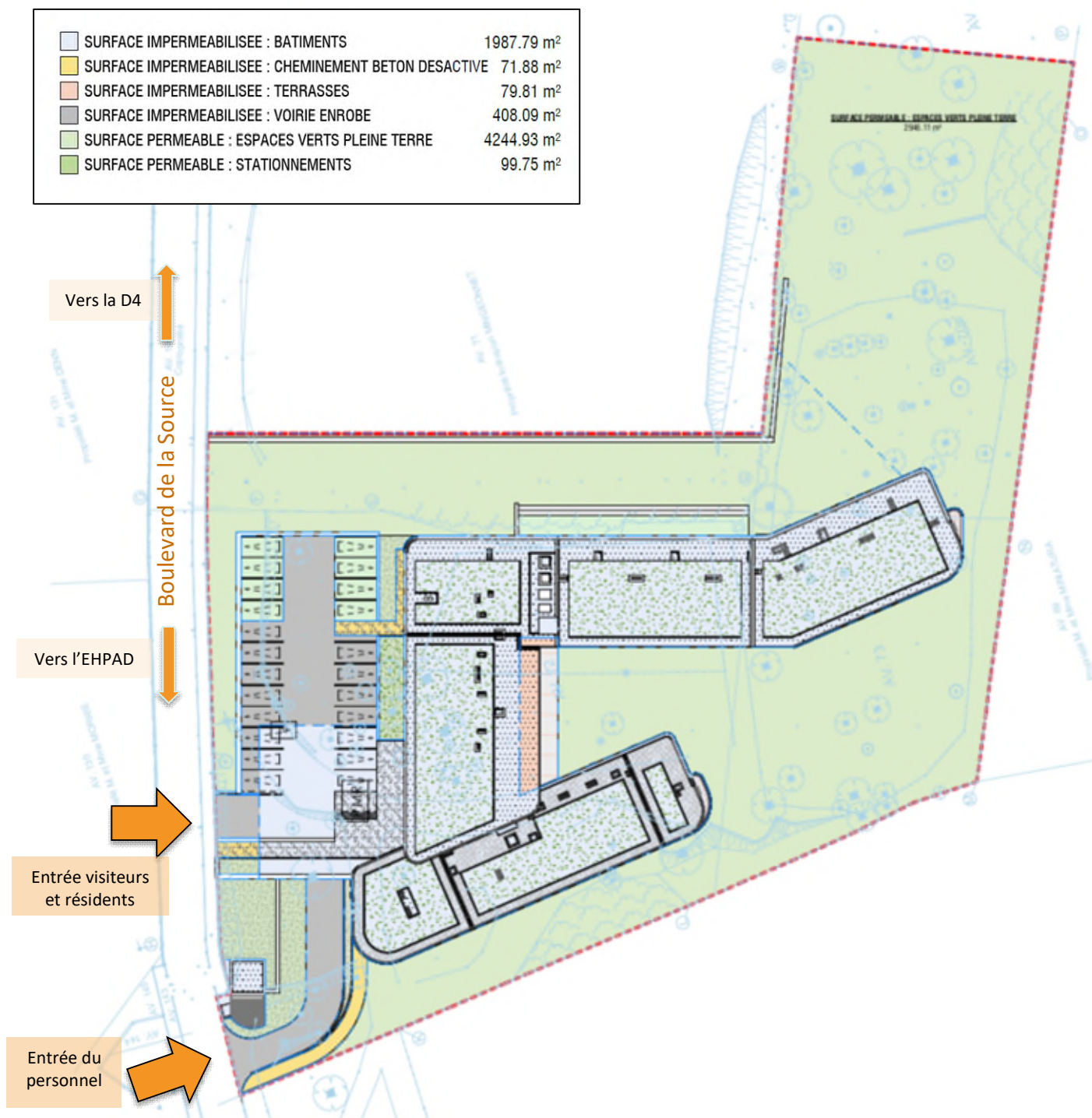


Figure 2 : Plan de masse du projet, emprises des espaces aménagés et accès au site.



CO.OP
ARCHITECTES

NOTA : Ce document est destiné à la seule demande d'autorisation administrative ; il ne saurait être en aucun cas considéré comme un plan d'exécution de l'ouvrage et être utilisé directement pour réaliser l'ouvrage. Le dimensionnement précis ne pourra être déterminé qu'après les résultats des études : GSPRO, Structures, thermiques, RCT, PIG, DIUO et tous éléments nécessaires au dimensionnement de l'ouvrage selon ses caractéristiques.

Construction d'une résidence autonomie de 52 logements		MAÎTRE D'OUVRAGE SAEML HABITAT 06		ARRIVÉE DEPUIS CHEMIN DE LA SOURCE					P-1901	
ADRESSE 885, Boulevard de la Source - 06410 BIOT	PARCELLES	MAÎTRE D'OUVRAGE CO.OP ARCHITECTES	REFERENCE 0038	PHASE APS	AUTEUR ARC	TYPE ARC	BATIMENT -	NIVEAU -	ECHELLE 01	DATE 2023-05-02

Figure 3 : Vue du projet depuis l'arrivée par le Boulevard de la Source, vue en direction du Sud.



CO.OP
ARCHITECTES

NOTA : Ce document est destiné à la seule demande d'autorisation administrative ; il ne saurait être en aucun cas considéré comme un plan d'exécution de l'ouvrage et être utilisé directement pour réaliser l'ouvrage. Le dimensionnement précis ne pourra être déterminé qu'après les résultats des études : GSPRO, Structures, thermiques, RCT, PIG, DIUO et tous éléments nécessaires au dimensionnement de l'ouvrage selon ses caractéristiques.

Construction d'une résidence autonomie de 48 logements à BIOT (06)		INSERTION PAYSAGÈRE - VUE DEPUIS LA PARCELLE 2							
ADRESSE 885, Boulevard de la Source - 06410 BIOT	REFERENCE 0038	PHASE APS	AUTEUR CO.OP	TYPE ARC	BATIMENT -	NIVEAU -	ECHELLE 01	INDICE 01	DATE 02/05/2023

Figure 4 : Vue du projet depuis l'intérieur de la parcelle, vue en direction de l'Ouest.

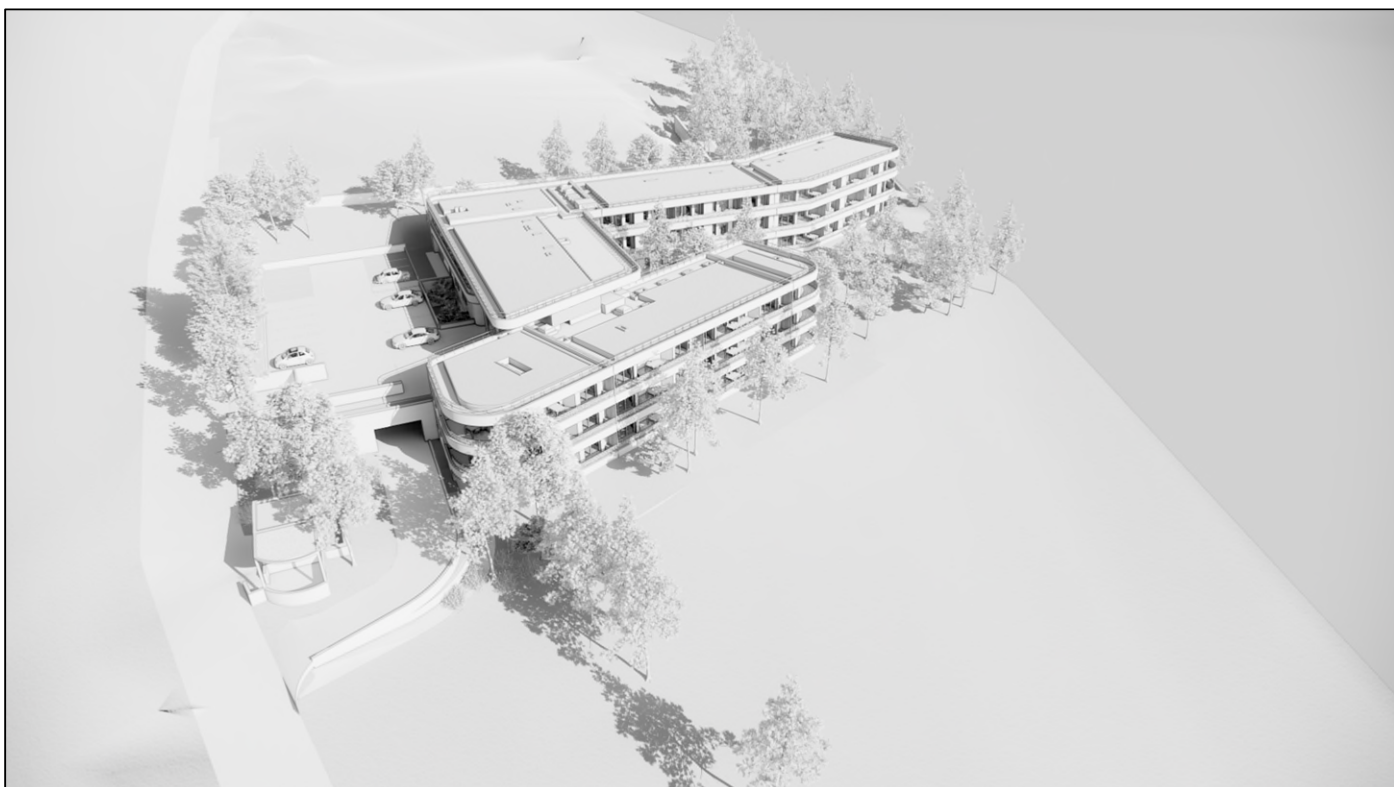


Figure 5 : Maquette blanche du projet, vue en direction du Nord-Est (le Boulevard de la Source passe sur la gauche sur l'image). Maquette réalisée par CO.OP Architectes.



Figure 6 : Maquette blanche du projet, vue en direction du Sud-Est (le boulevard de la source passe sur la droite sur l'image). Maquette réalisée par CO.OP Architectes.

Voiries et accès

L'accès à la zone du projet se fera par le boulevard de la Source (voir Figure 2), qui est actuellement une voie privée et en cours de cession à la commune de Biot. Les entrées visiteurs et résidents d'une part et personnel d'autre part seront séparées.

Le boulevard de la Source est une impasse qui mène à l'EHPAD de Biot, un peu plus au Sud-Ouest de la zone du projet.

Parc de stationnement et trafic estimé.

Le parc de stationnement prévoit 22 places de parking en extérieur et 6 en intérieur. Parmi ces 28 places, 18 sont prévues pour les résidents (dont 1 PMR), 4 sont prévues pour les visiteurs (dont 1 PMR), 5 sont destinées au personnel (dont 1 PMR) et 1 est prévue pour les livraisons.

Les 48 résidents de la résidence autonomie se déplaceront relativement peu, la concentration des visiteurs sera la plus grande le week-end, au moment où le trafic est le moins dense. Les 5 places de parking pour le personnel seront mobilisées quotidiennement.

Du fait de la mutualisation de certains services avec l'EHPAD proche, il n'y aura pas de trafic supplémentaire causé par le projet pour les aspects logistiques (livraison de repas ou services de nettoyage par exemple).

On peut estimer de 20 à 25 véhicules par jour le trafic supplémentaire engendré par le projet sur le Boulevard de la Source, avec une concentration un peu plus importante les week-ends.

L'étude de trafic réalisée permet d'estimer les impacts de ce flux de voiture supplémentaire sur le trafic actuel de la zone (voir sections B.VI.1.3 pour l'état des lieux et B.VI.2.1 pour les incidences et mesures associées).

A.III. TRAVAUX PREVUS

Défrichement

Le défrichement était initialement prévu sur l'ensemble de la parcelle, soit 7 365 m² (parcelle comprenant également des surfaces de voiries qui ne sont donc pas concernées par du défrichement). Le défrichement a finalement été limité au strict nécessaire, et **2 055 m² seront préservés du défrichement**. Ces zones préservées sont indiquées sur la Figure 7. Ces zones préservées sont par ailleurs celles qui sont les plus dense en végétation.

En soustrayant les surfaces des voiries (actuellement en cession à la mairie), le terrain du projet n'a une surface que de 6 922 m² (et non 7 365 m²). **Le défrichement ne portera donc plus que sur 4 867 m²**, qui sont par ailleurs les zones les moins dense en végétation. Les incidences du défrichement sur la biodiversité ont été analysées par un pré-diagnostic écologique réalisé en avril 2023, et sont reportées au paragraphe B.VII.2.3.

La parcelle du projet est par ailleurs partiellement comprise dans une zone soumise à autorisation de défrichement, et ce défrichement fera l'objet d'une demande d'autorisation de défrichement.

Arbres déplacés ou plantés

Il y a sur site plus d'une centaine d'arbres : 87 de haute tige et 17 de basse tige. Au total, 56 arbres de haute et basse tige seront retirés, et 49 seront conservés.

Comme exposé précédemment dans la partie concernant les aménagements prévus, l'aménagement paysager du site prévoit de planter **38 arbres** aux alentours des bâtiments, en prenant soin à leur cohérence écologique et paysagère et à leur bonne implantation dans le terrain. Un **soin sera apporté à leur plantation**, pour favoriser au mieux leur **implantation et leur enracinement**. De tels soins sont nécessaires pour maximiser les chances de survie des arbres plantés, et pour minimiser au maximum les besoins en eau qu'ils pourraient requérir dans les premiers mois de leur plantation.

Planning

Le planning exact des travaux n'est pas encore fixé. Dans tous les cas, le planning de défrichement **prendra en compte les recommandations du pré-diagnostic écologique** réalisé sur le terrain en avril 2023, afin d'accompagner au mieux l'étape nécessaire de défrichement du terrain.



Figure 7 : Plan de masse paysager du projet. Les arbres indiqués en rouge seront retirés, les arbres indiqués en noir seront conservés. Une quarantaine d’arbres de haute tige seront par ailleurs plantés. En vert hachuré, les zones préservées du défrichement.

A.IV. GESTION DES EAUX PLUVIALES DU PROJET

Voir la **Notice Hydraulique** jointe en Annexe 3.

B. CONTEXTE ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, INCIDENCES DU PROJET, MESURES ERC ASSOCIEES



B.I. TOPOGRAPHIE ET GEOLOGIE

B.I.1. Contexte et enjeux

Topographie

La parcelle du projet porte une pente d'environ 12%, avec une différence de dénivelé de 12 m environ entre le point le plus haut à 147 mNGF environ au Nord et le point le plus bas à 135 mNGF au Sud.

Géologie et lithologie

La zone du projet se situe sur un substratum dolomitique du jurassique. De nombreux affleurements de dolomies sont présents sur la parcelle, notamment en partie Ouest. Ce substratum est recouvert d'argiles graveleuses, observables directement en bordure du Boulevard de la Source à l'Ouest de la parcelle.

B.I.2. Incidences et mesures associées

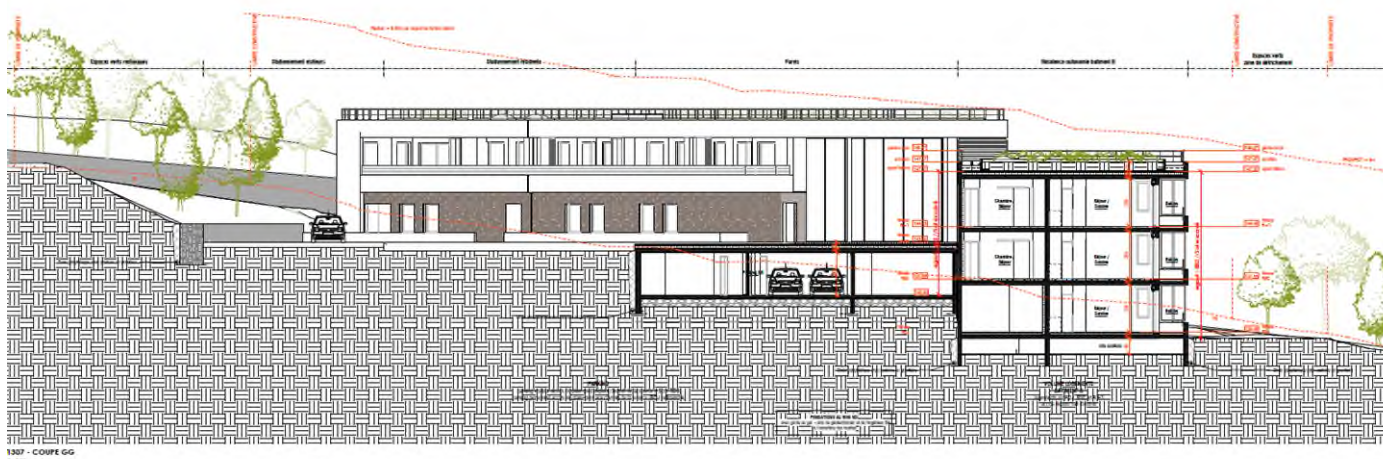


Figure 8 : Insertion du projet dans la topographie du terrain. La ligne pointillée rouge (la plus basse) représente le niveau actuel du terrain. La coupe est faite dans l'axe du Boulevard de la Source (~Nord-Sud), et la vue se fait depuis ce dernier (on regarde vers l'Est).

Le projet global conservera au maximum la topographie existante du site (voir Figure 8), et les structures en infra seront limitées. La quantité de déblais se limitera ainsi à environ 2 400 m³, dont 25 à 30 % seront réutilisés sur le site, en remblais et au réaménagement des terrains plantés. Les déblais restants seront évacués par des prestataires spécialisés.

Mesures ERC – Il n'y aura pas d'incidences sur la topographie grâce aux choix de conception réalisés.

B.II. EAUX SOUTERRAINES

B.II.1. Contexte et enjeux

Masses d'eau au droit du périmètre d'étude

Au droit du projet se trouve la masse d'eau souterraine **FRDG234 « Calcaires jurassiques de la région de Villeneuve-Loubet »**. Cet aquifère se développe au sein d'un ensemble carbonaté d'environ 500 m d'épaisseur. Il est à dominante sédimentaire avec un écoulement de type libre et captif. Son alimentation est assurée par les infiltrations sur l'ensemble de son impluvium, d'une superficie de l'ordre de 100 km². Il s'agit d'apports diffus, parfois concentrés vers des points d'absorption privilégiés (vallées sèches et dolines).

Au droit même du projet, le rapport G2 AVP réalisé par OGEO en 2022 précise que « **le site ne semble pas soumis à la présence d'un aquifère continu, mais pourra potentiellement être concerné par des écoulements souterrains ponctuels. Il s'agira de circulations s'établissant de façon sporadique ou diffuse, notamment en réponse à des intempéries.** »

Qualité des masses d'eau souterraines et objectifs d'état

Le Tableau 1 ci-dessous reporte les états et objectifs d'états pour la masse d'eau souterraine au droit de la zone du projet, donnés par le SDAGE RMC 2022-2027.

Tableau 1 : Etat et objectif du SDAGE d'état des masses d'eau souterraines au droit du projet. (Source : SDAGE RMC 2022-2027)

Masses d'eau souterraine	Type de masse d'eau	Etat chimique 2019			Etat quantitatif 2019		
		Etat chimique 2019	Indice de confiance	Obj. d'Etat	Etat quantitatif	Indice de confiance	Obj. d'Etat
FRDG234 « Calcaires jurassiques de la région de Villeneuve-Loubet »	Eau souterraine affleurante et profonde	Bon	Moyen	Bon état 2015	Bon	Moyen	Bon état 2015

La principale pression s'appliquant sur cette masse d'eau est celle du prélèvement d'eau, et pourrait être à l'origine du déclassement de cette masse d'eau à l'horizon 2027.

Usage de l'eau souterraine

Cette masse d'eau est désignée comme ressource stratégique pour l'AEP dans le SDAGE. Elle est qualifiée comme étant d'une importance capitale pour l'alimentation en eau potable du secteur d'Antibes-Cagne. La réserve renouvelable a été estimée à environ 45 Mm³/an (d'après la fiche masse d'eau – donnée de 2014).

La zone du projet se trouve dans le périmètre de protection éloigné (voir Figure 9) :

- **Des Sources Romaines** (ou forages de la Brague), établi par l'arrêté de DUP du 05/08/1996. Les Sources Romaines sont deux points de captage pour l'AEP qui se trouvent à environ 5.3 km à l'Est de la zone du projet, que l'on trouve aussi sous la dénomination de forage de la Louve, et forage de la Sambuque.
- **De la source du Lauron**, établi par l'arrêté DUP du 22/03/2004. La source du Lauron se trouve à environ 5.8 km au Nord de la zone du projet.

L'ensemble des mesures prises par le projet pour éviter la pollution des aquifères sont présentées au paragraphe B.II.2.2.

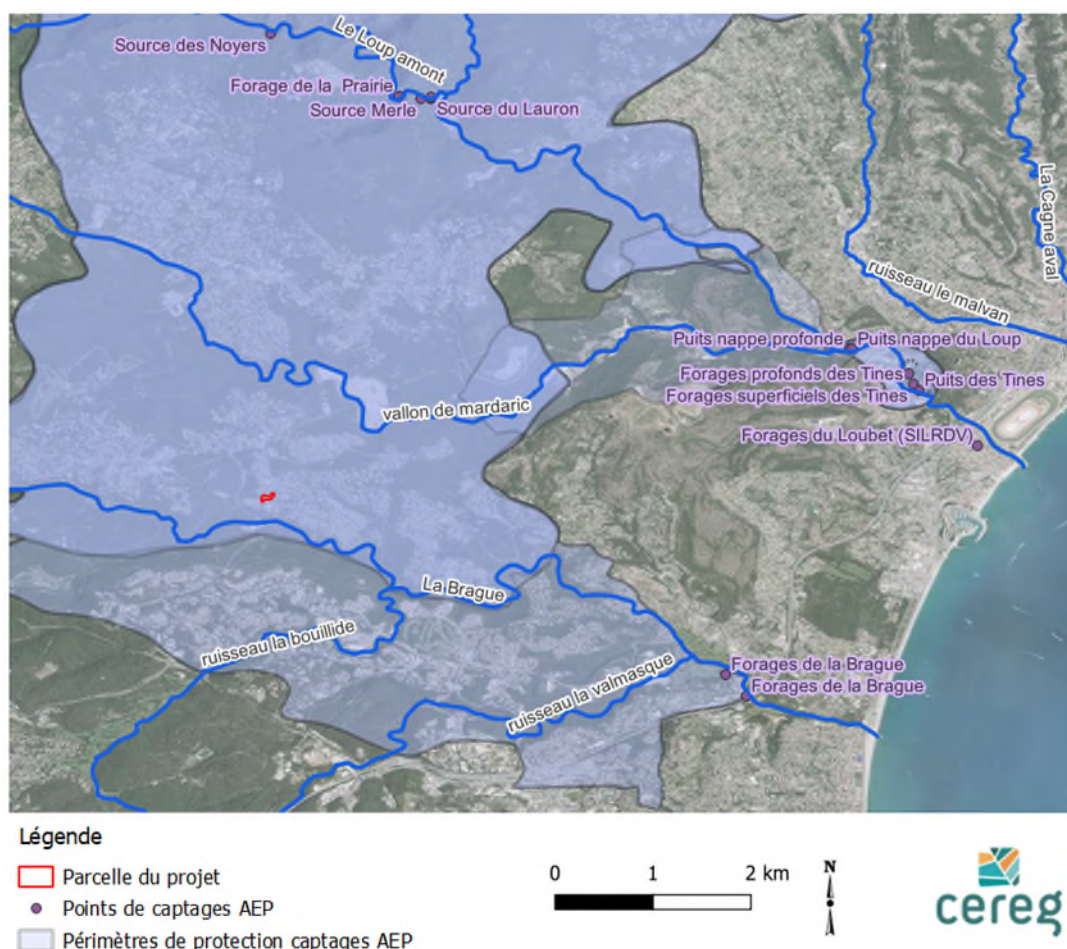


Figure 9 : Captages AEP et périmètres de protection des captages aux alentours de la zone du projet. (Source : DREAL PACA)

B.II.2. Incidences et mesures associées

B.II.2.1. Ecoulements des eaux souterraines

Phase travaux

En phase travaux, les déblais se limiteront à quelques couches superficielles (de 2 à 3 m au maximum) en des endroits localisés. Ces déblais n’atteindront pas la nappe souterraine, et aucun exhaure des eaux de la nappe n’est attendu en phase travaux.

Mesures ERC – En l’absence d’incidences, aucune mesure n’est prévue.

Phase exploitation

L’absence de la nappe au niveau d’implantation des bâtiments en infra permet d’affirmer que le projet en phase exploitation n’aura pas d’incidences sur l’écoulement de la nappe.

Mesures ERC – En l’absence d’incidences, aucune mesure n’est prévue.

En phase exploitation néanmoins, **une pression supplémentaire sur les ressources en eau inhérente à l’urbanisation aura lieu**. Ce point ne dépend toutefois pas du projet en lui-même mais des directives communales, départementales ou régionales. La maîtrise de la croissance Urbaine fait l’objet de points spécifiques dans le PLU.

B.II.2.2. Qualité des eaux souterraines

Phase travaux

Tout chantier est source potentielle de risques de pollution : rejets d'eaux usées, rejets d'hydrocarbures et d'huiles ou graisses liées à l'entretien et à la circulation des engins de chantier. Les attentions à porter sont d'autant plus grandes que le projet se situe dans les périmètres de protection éloignés de sources pour l'alimentation en eau potable.

Mesures ERC - Evitement et Réduction - Les mesures d'évitement et de réduction **du risque d'altération de la qualité des sols et des eaux à long terme** en phase chantier qui seront mises en œuvre sur le chantier sont les suivantes :

- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront mis en place en préalable à l'aménagement et pourront permettre le stockage en cas de déversement accidentel ;
- Les zones de stockages seront imperméabilisées et bâchées ;
- Le contrôle et la collecte des effluents (huile de décoffrage, laitance de béton, solvants et produits de nettoyage ou de dégraissage, etc.) seront dirigés par des entreprises spécialisées ;
- Le stockage des produits polluants se fera sur bacs de rétentions correctement dimensionnés ;
- Une aire de lavage des engins sera mise en place ; cette aire sera bétonnée et équipée d'un bassin de rétention pour boue et d'un dispositif permettant la retenue des huiles et graisses ;
- Pour chaque lot, l'entreprise constituera un kit d'intervention d'urgence permettant d'absorber ou de neutraliser tout déversement accidentel ;
- En cas de pollution non maîtrisable et non traitable, les autorités locales seront informées dans les meilleurs délais.

Phase exploitation

Le projet n'est pas de nature à impacter la qualité des eaux souterraines en phase exploitation. Il n'y aura en effet pas d'activité à caractère industriel sur site susceptible de générer une pollution problématique des eaux pluviales.

Les seuls risques de pollution viennent de l'infiltration **des ruissellements sur les voiries goudronnées**. Les modalités de gestion des eaux pluviales proposées pour ce projet, décrites en détail dans la notice hydraulique jointe en Annexe 3, permettent d'éviter les risques de pollution des eaux souterraines (voir en particulier le chapitre D).

Mesures ERC – Réduction -

En phase exploitation, seul le rejet limité des toitures stockantes infiltré dans des noues/dépression, sera susceptible de rejoindre les eaux souterraines. Les toitures étant majoritairement végétalisées et en graviers, la part de matériaux susceptibles d'emmêtrer des polluants sera de ce fait faible à nulle.

En complément, un dispositif de décantation dans le bassin de rétention permettra de collecter la pollution particulière dans cet ouvrage et empêcher de fait le transfert de celle-ci dans le réseau puis dans le milieu naturel.

B.III. EAUX SUPERFICIELLES

B.III.1. Contexte et enjeux

▲ Masse d'eau au droit du projet

Il n'y a pas de cours d'eau sur la zone du projet. La Brague (masse d'eau FRDR94) passe à 320 m au Sud de la zone du projet.

▲ Qualité des masses d'eau superficielles, objectifs d'état et pressions exercées sur les masses d'eau.

Le Tableau 2 ci-dessous reporte les états et objectifs d'états pour le cours d'eau de la Brague, donnés par le SDAGE RMC 2022-2027. L'état écologique est médiocre et l'état chimique n'est bon que sans ubiquiste.

Les pressions s'appliquant sur cette masse d'eau superficielle sont regroupées dans le Tableau 3. Le projet n'est a priori pas de nature à augmenter les pressions référencées sur cette masse d'eau.

Tableau 2 : Qualité et objectifs du SDAGE d'états pour les masses d'eau superficielles à proximité du projet. (Source : SDAGE RMC 2022-2027)

Masses d'eau superficielle cours d'eau	Type de masse d'eau	Etat écologique 2019			Etat chimique 2019			
		Etat/potential écologique 2019	Indice de confiance	Obj. d'Etat SDAGE	Etat avec ubiquiste	Etat sans ubiquiste	Indice de confiance	Obj. d'Etat SDAGE
FRDR94 « La Brague »	Masse d'eau naturelle	Médiocre	Elevé	Bon état 2021	Mauvais	Bon	Elevé	Bon état 2015 sans ubiquiste, et 2039 avec ubiquiste

Tableau 3 : Pressions à l'origine du risque de non atteinte des objectifs environnementaux en 2027. Les niveaux possibles sont : Fort (susceptible de déclasser l'état de la masse d'eau), Moyen (mesurable mais dont l'effet est localisé à l'échelle de la masse d'eau) et Nul ou faible. Source : SDAGE RMC 2022-2027.

Masse d'eau superficielle	Pression à l'origine du risque de non atteinte des objectifs environnementaux en 2027 (Etat des lieux 2019)							
	Pollutions par les nutriments urbains et industriels	Pollutions par les nutriments agricoles	Pollutions par les pesticides	Pollutions par les substances toxiques (hors pesticides)	Prélèvements d'eau	Altération du régime hydrologique	Altération de la morphologie	Altération de la continuité écologique
FRDR94 « La Brague »	Fort	Nul ou faible	Moyen	Fort	Fort	Fort	Fort	Moyen

▲ Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) et Contrats de milieu

La zone du projet n'est pas concernée par un SGAE, mais par le contrat de milieu 586422 « Baie d'Azur (d'Antibes à Cap d'Ail) ». C'est le volet A de ce contrat (« Maintenir et améliorer la qualité des eaux ») qui pourrait être éventuellement concerné par ce projet : la bonne gestion des eaux pluviales sur la parcelle du projet permettra d'éviter d'aggraver la situation en termes de qualité du cours d'eau de la Brague.

B.III.2. Incidences et mesures associées

B.III.2.1. Ecoulements des eaux superficielles

Phase travaux

Le chantier pourrait avoir un impact en cas d'épisode pluvieux. En effet les écoulements superficiels et le réseau pluvial communal seraient perturbés sans que le réseau de gestion des eaux pluviales n'ait été mis en place.

Mesures ERC - Evitement - Les aménagements de surface de gestion des eaux pluviales seront réalisés le plus tôt possible lors du phasage des travaux. Ainsi, aucune perturbation temporaire des écoulements superficiels pendant la phase de travaux n'est à prévoir.

Mesures ERC - Evitement - L'alimentation en eau du chantier sera effectuée soit par un branchement sur le réseau de distribution communal, soit par la mise en place d'une citerne. En aucune façon des prélèvements directs, notamment dans le réseau hydrographique ne seront mis en place.

Phase exploitation

Les modalités de gestion des eaux pluviales proposées pour ce projet sont décrites en détail dans la notice hydraulique jointe en Annexe 3.

Mesures ERC - Réduction -

En phase exploitation, la mise en place d'ouvrages de compensation (stockage et restitution à débit limité vers un exutoire sécurisé) de la totalité de l'imperméabilisation du projet ainsi que du bassin versant amont permet une amélioration de la situation par rapport à l'actuelle (ruissellement non contrôlé). Aucune mesure supplémentaire n'est à prévoir.

B.III.2.2. Qualité des eaux superficielles

Phase travaux

Comme précisé au paragraphe précédent, le chantier pourrait avoir un impact en cas d'épisode pluvieux. Les eaux de ruissellement potentiellement polluées risqueraient de ruisseler jusqu'à la Brague.

Mesures ERC - Réduction - Les aménagements de surface de gestion des eaux pluviales seront réalisés le plus tôt possible lors du phasage des travaux. Ainsi, aucune perturbation temporaire des écoulements superficiels (et donc de leur qualité) pendant la phase de travaux n'est à prévoir.

Phase exploitation

Comme déjà mentionné dans le paragraphe B.II.2 sur la qualité des eaux souterraines, **l'objet même de l'aménagement est peu générateur de pollution** (aucune activité à caractère industriel, peu de trafic supplémentaire, présence de logements).

Les seuls risques au niveau de la pollution des eaux superficielles résident dans les risques de **rejets polluants sur la voirie**, tels que fuites d'hydrocarbures, émissions atmosphériques précipitées sur le bitume, etc. Toutefois, l'augmentation du trafic sur la zone ne sera pas très importante (voir paragraphe B.VI.2.1 pour les incidences du trafic). Comparativement aux pollutions générées par la D4 (voir étude de trafic au paragraphe B.VI.1.3) qui passe au nord du projet et par la D604 (route de catégorie 3) qui passe en contrebas au bord de la Brague, le projet n'augmentera pas substantiellement la quantité de pollution. Il n'en reste pas moins important de prendre l'ensemble des mesures nécessaires pour limiter les impacts de ce projet, même si infimes comparés à l'existant.

Voir la notice hydraulique jointe en Annexe 3 pour une description détaillée de ces mesures (voir en particulier le chapitre D).

Mesures ERC – Réduction – Dans le cadre de la gestion des eaux pluviales du projet, des dispositifs de rétention au plus proche des surfaces à collecter (rétention en toiture, bassin enterré directement sous le parking) seront implantés. Les ruissellements et donc le transport de polluants sont fortement limités.

En complément, un dispositif de décantation dans le bassin de rétention permettra de collecter la pollution particulaire dans cet ouvrage et empêcher de fait le transfert de celle-ci dans le réseau puis dans le milieu naturel.

En phase exploitation, il pourra être également intégré des prescriptions spécifiques telles que l'interdiction de l'usage de pesticides pour l'entretien des espaces verts, des toitures végétalisées.

Ces actions « à la source » constituent les mesures les plus efficaces pour lutter contre les apports de polluants vers les milieux récepteurs.

B.IV. RISQUES INCENDIES

B.IV.1. Contexte et enjeux

Incendies

La zone du projet se trouve en **zone B1a** de risque incendie modéré soumise à prescriptions particulières. Elle n'est pas au contact direct d'une zone B0 ou Rouge ; elle se trouve à environ 150 m au Nord et 350 m à l'Est d'une zone Rouge.

Le règlement PPRIF de Biot précise concernant les zones B1a, et conformément à l'article L. 134-6 du code forestier, **qu'aux abords des constructions**, une bande doit être maintenue **débroussaillée sur une profondeur de 100 m**.

La Figure 10 visualise une bande de 100 m autour des bâtiments du projet (en vert hachuré). Elle visualise également les zones soumises à OLD en raison de l'existence d'habitations (en violet). Aussi, l'on remarque **que le projet n'ajoute pas de nouvelles zones soumises à OLD**. L'ensemble des zones soumises à OLD en raison du projet de résidence autonomie **sont actuellement déjà soumises à OLD** en raison de l'ensemble des habitations existantes

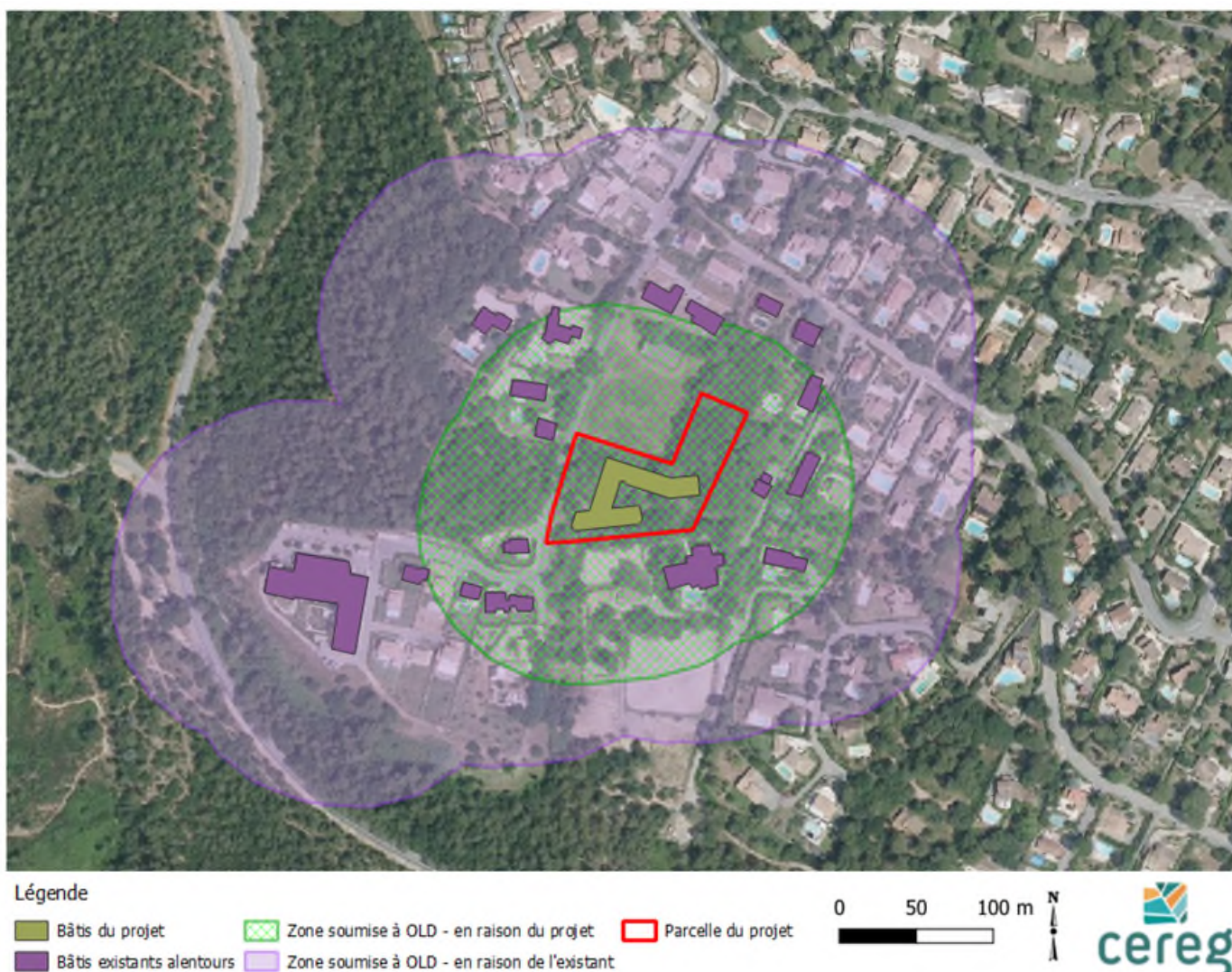


Figure 10 : Bande de 100 m soumise à obligation légale de débroussaillage autour des bâtiments du projet (en vert hachuré) et des logements alentours existants (en violet).

B.IV.2. Incidences et mesures

La zone du projet est en zone B1a de risque incendies modéré. Un certain nombre de préconisations sont à suivre en matière de d'évitement et de réduction des risques incendies.

Mesures ERC – Evitement et Réduction

- Les obligations légales de débroussaillage (OLD) seront respectées, tant sur la propriété que sur les terrains alentours concernés. Une concertation aura lieu entre les différents propriétaires des terrains à proximités et responsables du débroussaillage de la zone alentour. Voir le paragraphe B.VII pour les incidences de ces OLD sur les espaces naturels.
- Les dispositions de construction et d'aménagement respecteront les préconisations du PPRIF en matière de sécurité vis-à-vis des risques incendies. En particulier le projet inclura :
 - Une aire de retournement respectées au niveau du parking ;
 - Un système de déverrouillage du portail agréé par la Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité ;
 - Le respect des règles de construction listée à l'annexe 1 du PPRIF de Biot concernant les enveloppes des façades, les ouvertures, la couverture, etc. ;
 - L'installation d'un poteau incendie normalisé en entrée du site.
- Les dispositions paysagères respecteront également les préconisations du PPRIF. En autres :
 - Les feuillages seront maintenus à distance de 3 m de tout point des constructions ;
 - Les essences plantées à proximité des bâtiments ne seront pas des espèces très combustibles ;
 - Les gouttières seront régulièrement curées pour prévenir tout risque de mise à feu des toitures ;
 - Aucun tas de bois ne sera conservé à moins de 10 m des logements.

Le projet de résidence autonomie, au vu de sa localisation au milieu d'autres habitations existantes, ne provoquera **pas de pression supplémentaire** sur les espaces naturels en raison du débroussaillage. Voir le paragraphe B.VII pour les autres enjeux et incidences du projet sur les espaces naturels.

B.V. AUTRES RISQUES NATURELS

B.V.1. Contexte et enjeux

Inondations

La commune de Biot est un Territoire à Risque Important (TRI) d'Inondations. Mais la zone du projet n'est pas dans le lit majeur de la Brague ; elle est une trentaine de mètres au-dessus.

Il n'y a pas d'enjeux inondations au niveau de la parcelle du projet.

Retrait-gonflement des sols argileux

La zone du projet est en exposition moyenne au risque de retrait gonflement des argiles. Le projet respectera les normes en matière de construction.

Séisme

La zone du projet est en exposition modérée (sismicité 3) au risque sismique. Le projet respectera les normes en matière de construction.

B.V.2. Incidences et mesures associées

Mesures ERC – Evitement

Le projet respectera les normes liées aux risques sismiques et de retrait-gonflement des argiles en matière de construction.

B.VI. VOISINAGE DE LA ZONE DU PROJET ET SANTE PUBLIQUE

B.VI.1. Contexte et enjeux

B.VI.1.1. Plan de situation et projets prévus à proximité

La Figure 11 montre un plan de situation des abords du projet, principalement composés de quartiers résidentiels. On trouve également un centre équestre au Sud, jouxtant les parcelles du projet, et un EHPAD au Sud-Ouest.

A l'Ouest de la parcelle du projet, un projet de lotissement pour 6 maisons individuelles au total est prévu (voir Figure 11), sur les parcelles cadastrales AV 178 et AV 79 (projet ayant fait l'objet de la demande d'examen au cas par cas F09323P0044).

Les **éventuels impacts cumulés** de ce lotissement avec le projet de résidence autonomie pourront se trouver au niveau du **trafic** et nuisances sonores/pollution liées, et de la **perte d'espace naturels**. Les impacts en termes de trafic sont étudiés à la section B.VI.2.1, et les impacts en termes de faune/flore sont étudiés à la section B.VII.2.

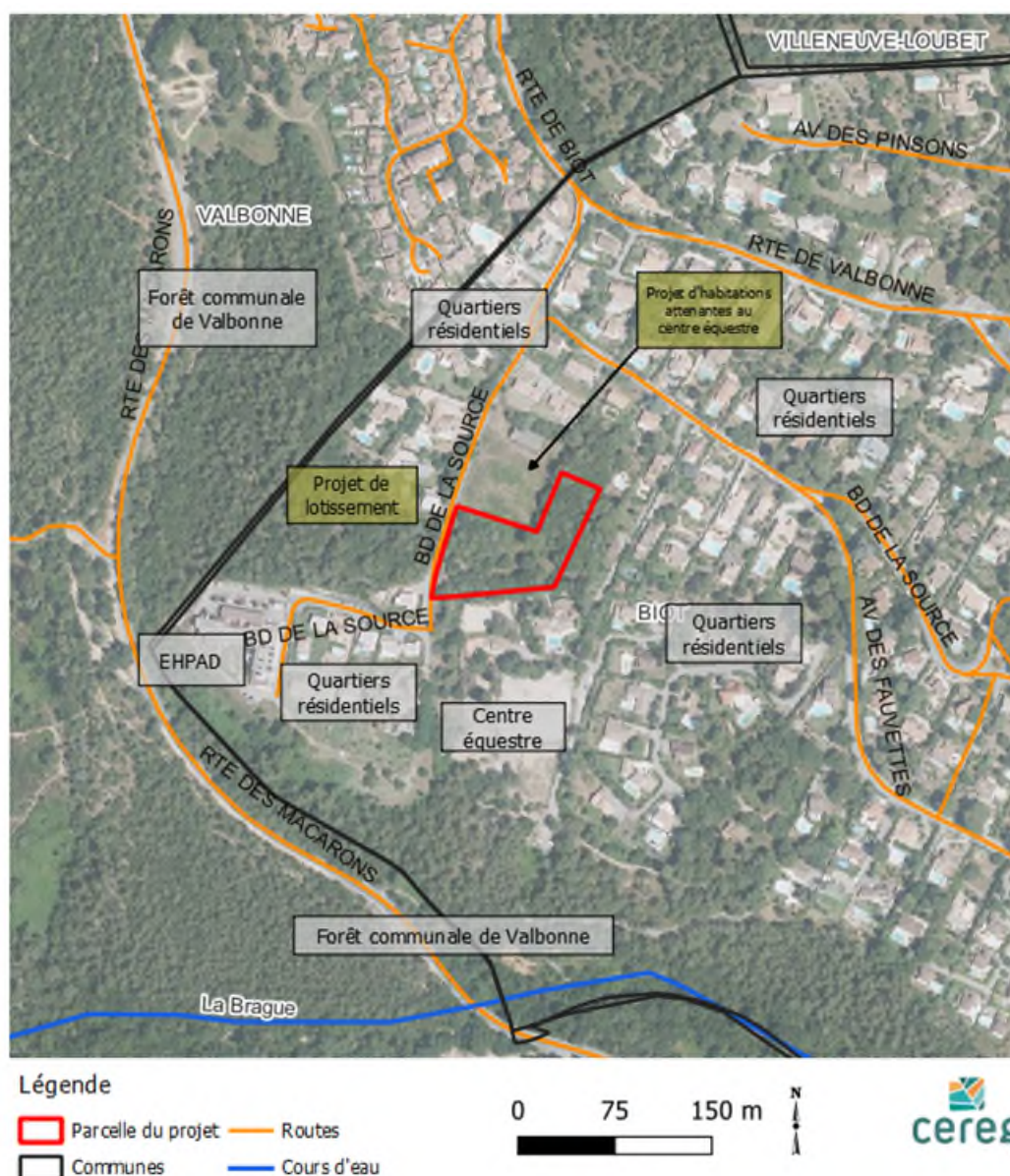


Figure 11 : Plan de situation des abords du projet et projets prévus à proximité.

B.VI.1.2. Risques technologiques

La zone du projet n'est pas concernée par les risques technologiques ou industriels, il n'y a pas d'enjeux à ce niveau-là.

B.VI.1.3. Trafic et conditions de desserte

Infrastructures de transport

La sortie de la zone du projet se fait par le boulevard de la Source, à l'Ouest, qui est une voie sans issue de 5 m de largeur qui relie la D4 à l'EHPAD au Sud-Ouest de la zone du projet. Elle est actuellement en cours de session à la commune de Biot.

La route départementale D4 se trouve à 300 m de la sortie parking de la Résidence Autonomie. Toutes les voitures entrant ou sortant de la zone du projet transiteront par la D4 pour sortir de la zone.

Trafic journalier en semaine

Une étude de trafic a été menée sur une semaine, du 13/04/2023 au 19/04/2023 (période chevauchant une période scolaire et une période de vacances scolaires).

Deux compteurs de trafic Radar Mobile de la marque Sferiel (Viking) ont été posés aux alentours de la zone du projet, sur les axes principaux qui seront empruntés par les résidents, les visiteurs et le personnel. Leur localisation est indiquée sur la carte ci-contre.

A noter que le Boulevard de la Source se scinde en deux. A partir de la zone du projet, une branche part vers le Nord et rejoint la D4. C'est la branche qui est principalement empruntée pour sortir ou entrer sur la zone du projet. La deuxième branche commence par une rue étroite avec peu de visibilité, qui part vers l'Est et rejoint des quartiers résidentiels. Toute sortie de ces quartiers résidentiels se fait ensuite via la D4, plus à l'Est. Il y a peu de connexions entre la zone du projet et cette branche du Boulevard de la Source.



Les résultats du comptage trafic sont indiqués aux Figure 15, Figure 14, Figure 13 et Figure 12.

Lors de la campagne de mesure, le compteur 1 sur la D4 s'est arrêté le dimanche midi, ce qui explique l'absence de résultats pour le reste de la semaine. Les résultats sont néanmoins tout à fait interprétables, d'autant plus que l'on remarque que les tendances qualitatives du Boulevard de la Source suivent celles de la D4, avec une diminution d'un facteur 20 de la quantité de trafic.

Sur la D4, en semaine, le trafic moyen journalier est de plus de 6500 véhicules par jour (Figure 14). Le samedi, le trafic descend à un peu moins de 5 000 véhicules par jour.

Sur le Boulevard de la Source, à l'endroit de pose du compteur, on recense entre 300 et 400 véhicules par jour en semaine (Figure 15), ce qui équivaut approximativement à 5 % du trafic de la D4.

Le week-end, ce trafic diminue et passe de 250 à 300 véhicules par jour (Figure 15).

Les Figure 13 et Figure 12 montrent l'évolution du trafic au cours de la journée sur le Boulevard de la Source pour un jour de semaine type et un jour de week-end. Les évolutions sont similaires sur la D4, avec 20 fois plus de véhicules. En semaine, on observe une tendance classique, avec une augmentation du trafic aux heures de pointe matin et soir. Le week-end, les véhicules sont plus repartis dans la journée.

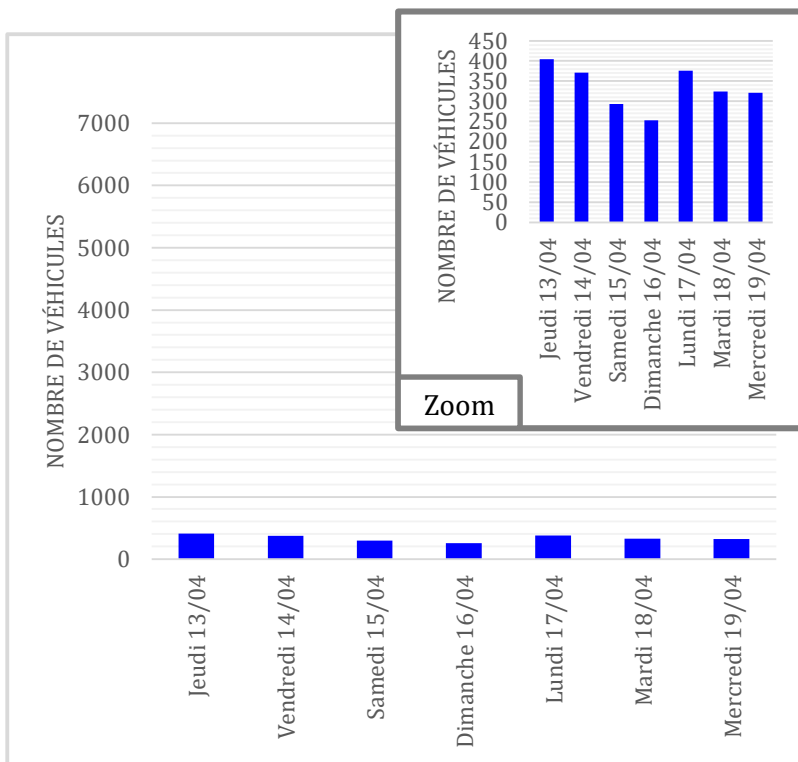


Figure 15 : Trafic total observé sur la Boulevard de la Source, toutes directions confondues. L’encart montre un zoom à l’échelle du graphique.

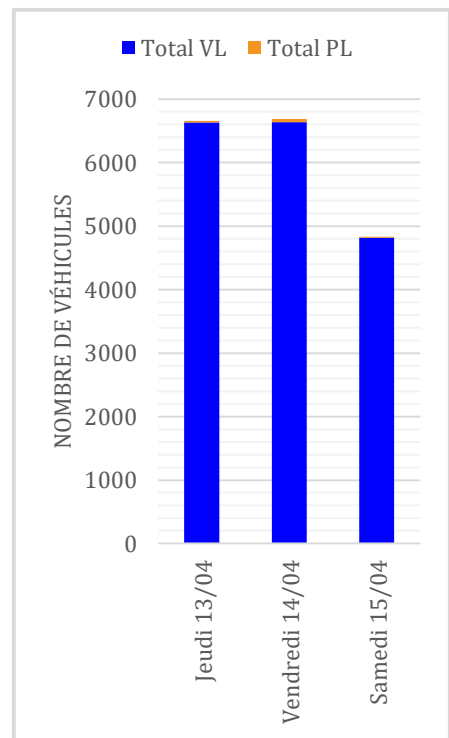


Figure 14 : Trafic observé sur la D4, toutes directions confondues.

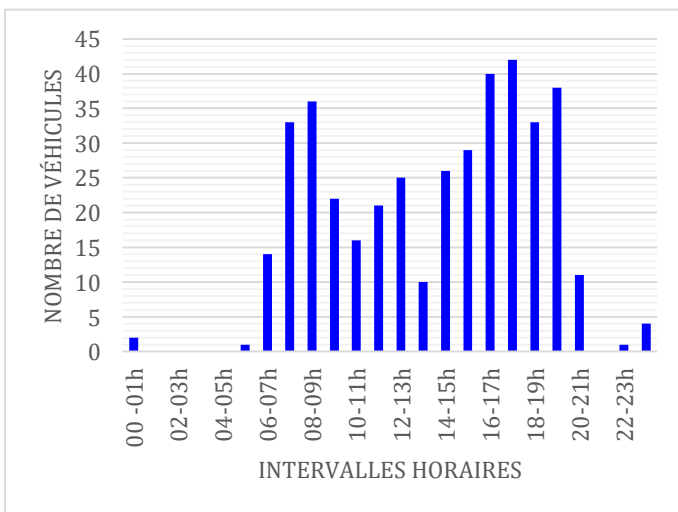


Figure 13 : Trafic lors d’une journée type en semaine ouvrée sur le Boulevard de la Source. Le trafic sur la D4 suit la même tendance journalière, avec autour de 20 fois plus de véhicules.

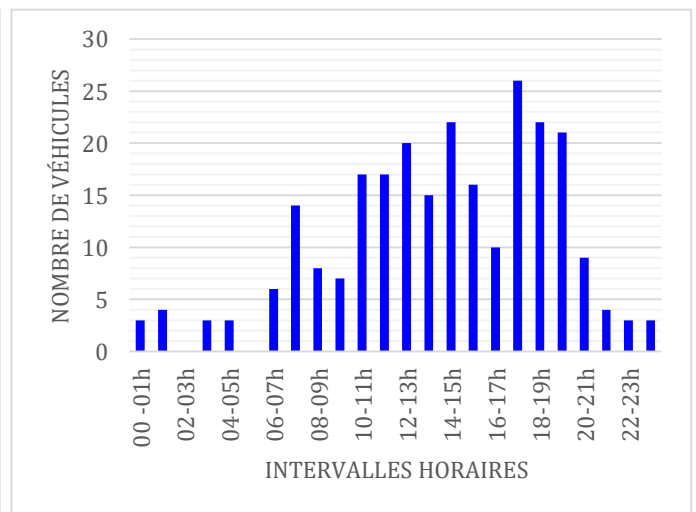


Figure 12 : Trafic le dimanche sur le Boulevard de la Source.

Conditions de desserte par les transports en commun

Une ligne de bus (ligne 22 du réseau Envibus) passe à proximité de la zone du projet ; elle permet de relier de Antibes à Valbonne. Elle est directe à la gare routière de Antibes, l’un des pôles d’échange routiers principaux de la communauté d’agglomération de Sophia Antipolis. Le réseau ENVINET propose aussi des services de navettes à la demande.

Des chemins piétons et trottoirs permettent de relier la zone du projet à l’arrêt de bus le plus proche.

B.VI.1.4. Contexte sonore de la zone du projet

Les quartiers résidentiels avec maisons individuelles, l’EHPAD, le centre équestre et les espaces forestiers ne sont pas de nature à provoquer de nuisances sonores.

La **D4** qui passe à 300 m au nord de la zone du projet n’est pas concernée le classement sonore des infrastructures de transport terrestre (arrêté du 08/08/2016).

La **D604** qui passe à 230 m au Sud et Ouest de la zone du projet est quant à elle classée catégorie 3 (sur une échelle de 1 à 5, 1 étant la catégorie la plus bruyante, et 5 la moins bruyante) dans l’arrêté du 08/08/2016 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre des Alpes-Maritimes. La zone du projet ne se situe toutefois pas dans le périmètre de 100 m de part et d’autre de la route, dans lequel les bâtiments accueillant des usages sensibles doivent répondre à certaines normes concernant le bruit.

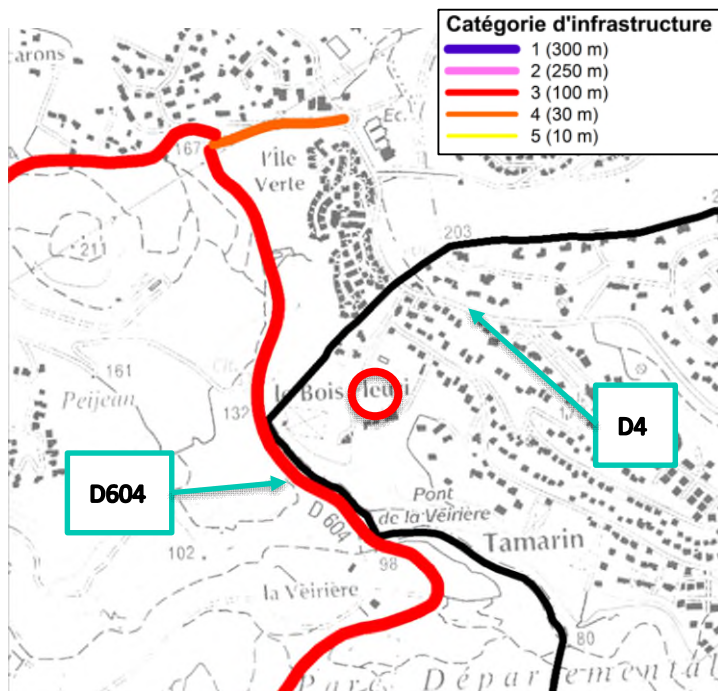


Figure 16 : Extrait de la cartographie du classement sonore des infrastructures de transport terrestre. La zone du projet est entourée en rouge. (Source : Arrêté du 08/08/2016)

B.VI.2. Incidences et mesures associées

B.VI.2.1. Trafic lié au projet et effet cumulés potentiels des autres projets sur le trafic

Phase travaux

Le Boulevard de la Source est en impasse peu après la zone du projet.

Le trafic engendré lors de la phase travaux sera composé d’engins de chantiers qui transiteront par la Boulevard de la Source. L’accès aux résidences proches et à l’EHPAD seront maintenus en l’état, et aucune incidence n’est à noter.

La phase travaux durera approximativement 16 à 18 mois, avec environ 6 mois de passages fréquents de camions de chantiers au début des travaux.

Mesures ERC – Evitement

La circulation sera maintenue tout au long du chantier aux alentours de la zone d’étude. Le projet fera l’objet d’une signalisation pour informer les personnes extérieures à sa réalisation.

Phase exploitation

Quantité de trafic : En phase exploitation, comme explicité au paragraphe A.II, le projet engendrera un trafic supplémentaire de 20 à 25 voitures par jour, ce qui équivaut à 5 à 7 % du trafic actuel du Boulevard de la Source dans sa connexion avec la D4 (350 à 400 véhicules jour).

Répartition du trafic : Une partie de ce trafic ne se concentrera pas en heure de pointe. Les résidents de la résidence autonomie seront principalement sur place pour les heures des repas, qui sont globalement les mêmes que les heures de pointe. Les visites se répartiront sur toute la journée, et principalement le week-end quand le trafic est le moins dense.

Au niveau cumulé : les deux projets voisins pourraient engendrer un trafic supplémentaire de 10 à 15 véhicules jours supplémentaires.

Tout trafic supplémentaire peut avoir des conséquences à plusieurs niveaux : conditions de circulation, nuisances sonores et de pollution de l'air, impacts sur les eaux superficielles et souterraines, et nuisances pour la biodiversité. Ces différents points sont explicités ci-dessous.

1. Vis-à-vis des conditions de circulation

Le projet seul de résidence autonomie n'aura qu'une incidence relativement limitée sur le trafic actuel de cette voie en impasse. Le flux supplémentaire est relativement faible, et ne sera pas concentré aux heures de pointes. Il **n'engendrera pas de bouchons ni de difficultés d'accès aux habitations proches**.

Si on cumule les effets de ce projet avec les autres projets à proximité, l'incidence de l'urbanisation de la zone sur le trafic restera également limité.

La mairie de Biot a précisé l'historique de la construction de la partie en impasse du Boulevard de la Source. Cette route a été construite relativement récemment, au moment de l'implantation de l'EHPAD, sur des parcelles privées. Soumise à l'accord des propriétaires, son implantation ne s'est fait qu'en réfléchissant **son dimensionnement au regard de l'ensemble des projets à venir** sur la zone. Le Boulevard de la Source est ainsi dimensionné pour accueillir l'ensemble des projets (résidence autonomie et lotissements).

L'étude de trafic et les perspectives en termes de trafic sur la zone vienne confirmer ce point.

Mesures ERC – En l'absence d'incidences notables, aucune mesure n'est prévue.

Re-notons tout de même ici que la proximité géographique de l'EHPAD et de la Résidence autonomie a été réfléchi pour limiter l'incidence de ces projets sur le transport.

2. Vis-à-vis des impacts sur la pollution des eaux superficielles et souterraines

Une augmentation du trafic implique une augmentation des risques de pollution des eaux superficielles en raison des fuites d'hydrocarbures entre autres. Même si l'augmentation de trafic de la zone sera très faible, une grande attention sera portée à la bonne gestion des eaux pluviales du projet.

Mesures ERC – Les mesures prises sur cet aspect sont explicitées aux paragraphes B.III.2 et B.II.2.

3. Vis-à-vis des impacts sur les nuisances sonores et de pollution de l'air

Une augmentation du trafic implique également une augmentation potentielle des nuisances sonores et de la pollution de l'air. Toutefois, dans la zone du projet, les nuisances sonores et de pollution de l'air proviennent principalement de la D4 qui passe à proximité. L'augmentation du trafic due aux projets de la zone sera faible, ne modifiera substantiellement ni l'ambiance sonore ni la qualité de l'air.

Mesures ERC – En l'absence d'incidences notables du (des) projet(s) en lui(eux)-même, aucune mesure spécifique n'est prise sur ce point.

B.VI.2.2. Système d’assainissement public

Phase travaux

En phase travaux, la base de vie de 10 EH sera raccordée au système d’assainissement durant la phase travaux conformément à la réglementation.

Mesures ERC – En l’absence d’incidences notable, aucune mesure n’est prévue.

Phase exploitation

Le projet engendrera des effluents pour 57 EH.

L’ensemble des réseaux (EU, AEP, EP) sont déjà présents, et dimensionnés pour l’ensemble des projets à venir. L’accord de raccordement aux différents réseaux sera demandé en temps voulu.

Mesures ERC – En l’absence d’incidences notables, aucune mesure n’est prévue.

B.VI.2.3. Qualité de l’air

Phase travaux

Au cours de la phase travaux, le principal foyer de pollution atmosphérique sera issu des altérations liées à l’émission de particules induites par les processus de démolition des bâtis présents, de terrassements et de transport et de chargement des matériaux.

Mesures ERC - Réduction - Pour limiter la propagation des poussières, il est prévu de mettre en place certaines mesures en phase chantier : arrosage, vitesse de circulation limitée, recouvrement de certaines pistes de chantier, intervention diurne, utilisation d’engins homologués, etc..

Phase exploitation

En phase exploitation, le seul impact du projet sur la qualité de l’air sera via le flux journalier de voiture qu’il engendrera. Ce point a été justifié au paragraphe B.VI.2.1.

B.VI.2.4. Ambiance sonore et vibrations

Phase travaux

La phase chantier pourra occasionner des nuisances sonores liées à l’utilisation d’engins de chantiers, opérations de terrassements, etc.

Mesures ERC – Evitement et Réduction - Les travaux resteront limités aux horaires classiques du BTP, et des mesures simples d’évitement et de réductions d’impact pourront être mises en œuvre pour limiter les nuisances :

- Les engins listés à l’article 5 de l’arrêté du 18 mars 2002 et respectant les niveaux de la phase 2 des niveaux admissibles seront utilisés sur le chantier avec en priorité ceux qui affichent un niveau sonore inférieur d’au moins 5 dBA au seuil imposé par le dit arrêté ;
- Les riverains seront informés de l’utilisation de ces engins en précisant la date, l’heure, la durée de leur utilisation. Les engins ne sont pas utilisés à la limite de leur capacité pour éviter des émissions sonores trop importantes.

Phase exploitation

En phase exploitation, le projet pourra avoir un impact sur l'ambiance sonore via le flux journalier de voiture qu'il engendrera. Ce point a été justifié au paragraphe B.VI.2.1.

Le projet pourra également avoir un impact via le fonctionnement des pompes à chaleur.

Mesures ERC – Evitement

Une étude acoustique est prévue pour dimensionner l'isolement acoustique des bâtiments, à la fois pour minimiser les impacts sonores du projet sur l'environnement, et inversement, pour minimiser les impacts sonores de l'environnement (bien que faibles) sur la qualité de vie des résidents.

L'ambiance acoustique ne sera pas détériorée par l'implantation de ce projet.

B.VI.2.5. Odeurs et hygiène

Phase travaux

Les émissions d'odeurs seront principalement dues aux opérations de revêtements de la chaussée et des parkings, qui pourront dégager des vapeurs de bitume pouvant être perçues par le voisinage. Cependant, ces opérations seront très ponctuelles et brèves et ne présenteront pas, pour la santé des salariés et du voisinage, les risques sanitaires liés à une exposition prolongée.

Mesures ERC – Ces nuisances faibles et limitées dans le temps ne nécessitent pas la mise en place de mesures spécifiques.

Phase exploitation

Le projet n'est pas de nature à avoir des incidences olfactives.

Mesures ERC – En l'absence d'incidences notables, aucune mesure n'est prévue.

B.VI.2.6. Gestion des déchets

Phase travaux

Les travaux d'aménagement seront à l'origine de la production de déchets.

Mesures ERC – Evitement - Un plan de gestion des déchets sera établi dès le début du chantier.

Les entreprises missionnées pour la réalisation des travaux devront s'engager dans la collecte de la totalité des déchets produits, et fourniront une note relative à l'analyse des valorisations possibles par type de déchets.

Les matériaux de déblais seront réutilisés au maximum sur place pour les aménagements paysagers, la voirie et les terrassements. Les matériaux en excédent seront acheminés vers une installation de gestion des déchets adaptée (Installation de Stockage des Déchets Non Dangereux (ISDN) ou Installation de Stockage des Déchets Inertes (ISDI) suivant leur nature.

Globalement sur le chantier, il sera mis en place au minimum le tri suivant, en fonction du phasage du chantier :

- Les Déchets Inertes : Décharge de classe 3 ou recyclage ;
- Les Déchets Industriel Banals (DIB) (ou Déchets non dangereux) : Décharge de classe 2, recyclage ou valorisation énergétique ;
- Les Déchets Industriels Spéciaux (DIS) (ou Déchets Dangereux (DD) : Décharge de classe 1, recyclage après décontamination ;
- Les Déchets d'Emballage.

Phase exploitation

Mesures ERC - Evitement - En phase exploitation, les déchets seront triés et pris en charge par des prestataires spécialisés.

B.VII. ZONES NATURELLES SUR OU A PROXIMITE DE LA ZONE DU PROJET

B.VII.1. Contexte et enjeux

B.VII.1.1. Zonages règlementaires Natura 2000

La zone du projet n'est pas au niveau d'une zone Natura 2000, et est à 3.5 km de la zone Natura 2000 la plus proche. Les zones Natura 2000 alentours se trouvent (voir Figure 17) :

- A 3.5 km à l'Est : « Dôme de Biot », directive Habitat FR9301572 ;
- A 4.7 km au Nord-Est : « Rivières et gorges du Loup », directive Habitat FR9301571 ;
- A 6.8 km à l'Est : « Baie et cap d'Antibes, îles de Lerins », directive Habitat FR9301573 ;
- A 4.7 km au Nord-Est : « Préalpes de Grasse », directive oiseaux FR9312002.

B.VII.1.2. Inventaires remarquables

La zone du projet n'est pas au niveau d'une ZNIEFF. En revanche, elle est proche de (voir Figure 18) :

- La ZNIEFF de type 2 « Prairies et cours de la Brague et ses principaux affluents » (930012589), à 300 m au Sud.
- La ZNIEFF de type 2 « Forêts de la Brague, de Sartoux et de la Valmasque » (930020153), à 150 m au Sud-Ouest.

Plus loin, on trouve également :

- La ZNIEFF de type 1 « Massif de Biot » (930012591), à 2,2 km au Nord-Est de la zone du projet.

Au vu de la grande proximité avec deux ZNIEFF, **une attention particulière sera portée aux aspects biodiversité et fonctionnalité de l'écosystème** (voir Section 0 pour les incidences et mesures associées).

B.VII.1.3. Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Des attentions particulières seront également à porter sur aspects de continuité écologique. En effet, la zone du **projet est incluse dans ou est à proximité des zones SRCE suivantes** (voir Figure 19):

- Réservoir SRCE FR93RS343 (« Basse Provence Calcaire ») à remettre en bon état. La zone du projet est intégralement incluse dans ce réservoir qui couvre la majorité des communes de Biot et de Valbonne, et s'étend plus au nord également sur les communes avoisinantes. C'est une zone de trame forestière ouverte.
- Cours d'eau SRCE de « la Brague » à remettre en bon état également (SRCE FR93RL727), qui passe à 300m au Sud de la zone du projet.

B.VII.1.4. Autres zonages

Zones humides

La zone du projet est à proximité de la zone humide de la Brague, 300 m au Nord de celle-ci. Voir Figure 20.

Espaces Naturels sensibles (ENS)

La zone du projet est à proximité de l'Espace Naturel Sensible de la Brague également, 300 m au Nord de celle-ci. Voir Figure 20.

Plan National d'Action (PNA)

La zone est concernée par le Plan National d'Action (PNA) sur le lézard ocellé, dont la présence est qualifiée de hautement probable dans la zone. Toutefois, le pré-diagnostic écologique conclut à une présence très peu probable de cette espèce sur la parcelle même du terrain (voir paragraphe B.VII.1.5.2).

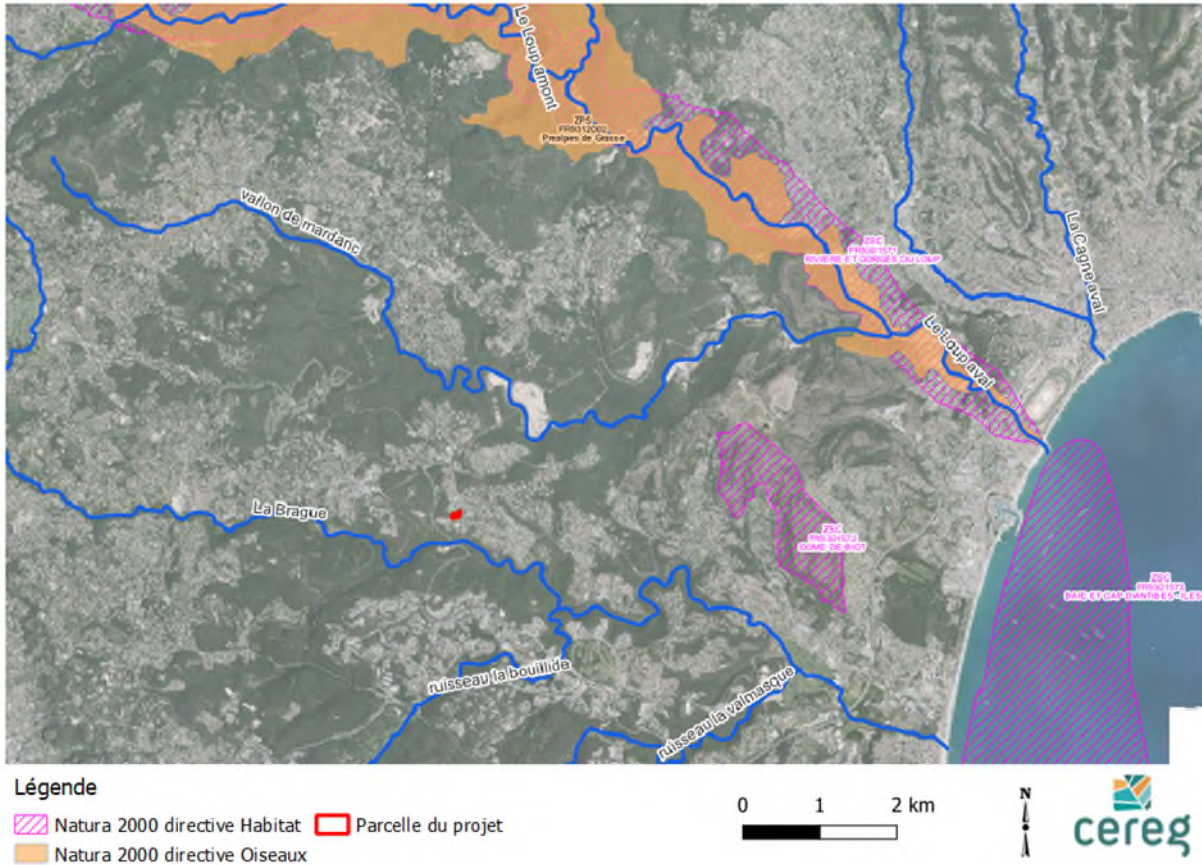


Figure 17 : Zones Natura 2000 les plus proches de la zone du projet. (Source : DREAL PACA)



Figure 18 : ZNIEFF à proximité de la zone du projet. (Source : DREAL PACA)

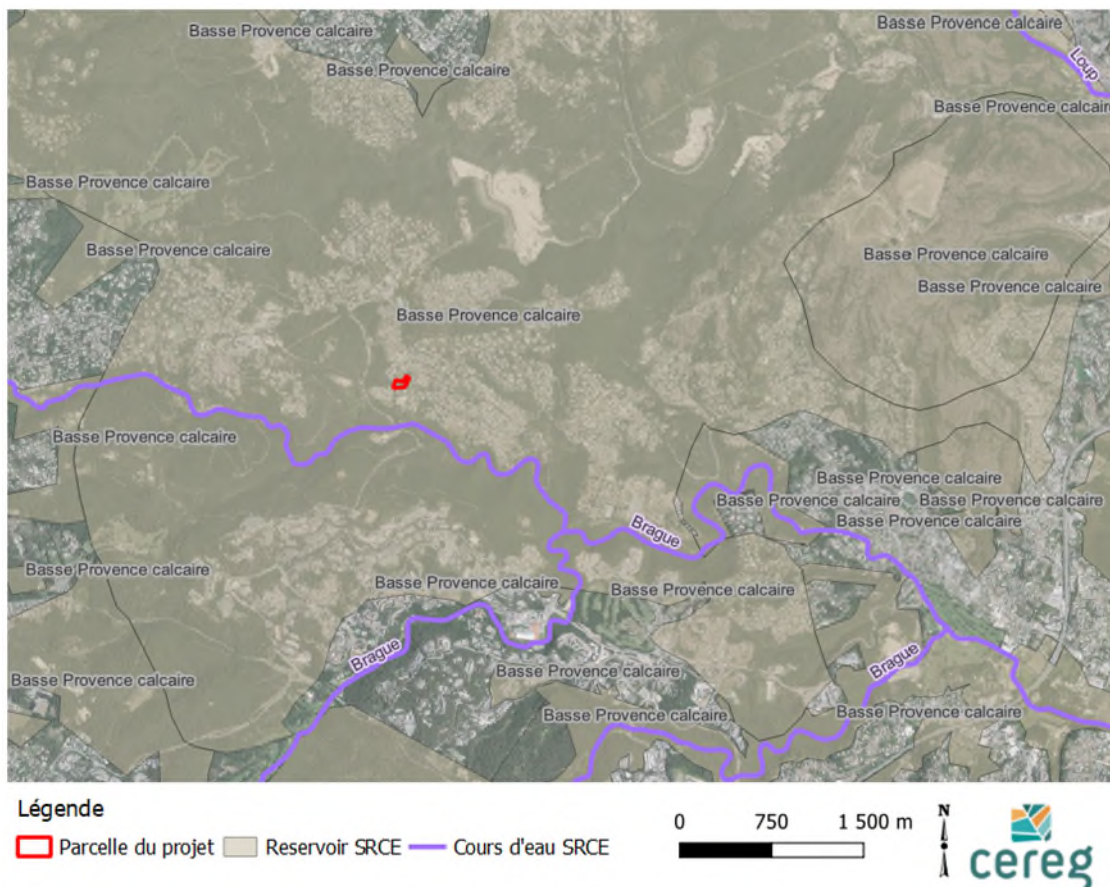


Figure 19 : Zones SRCE au droit ou à proximité de la zone du projet.

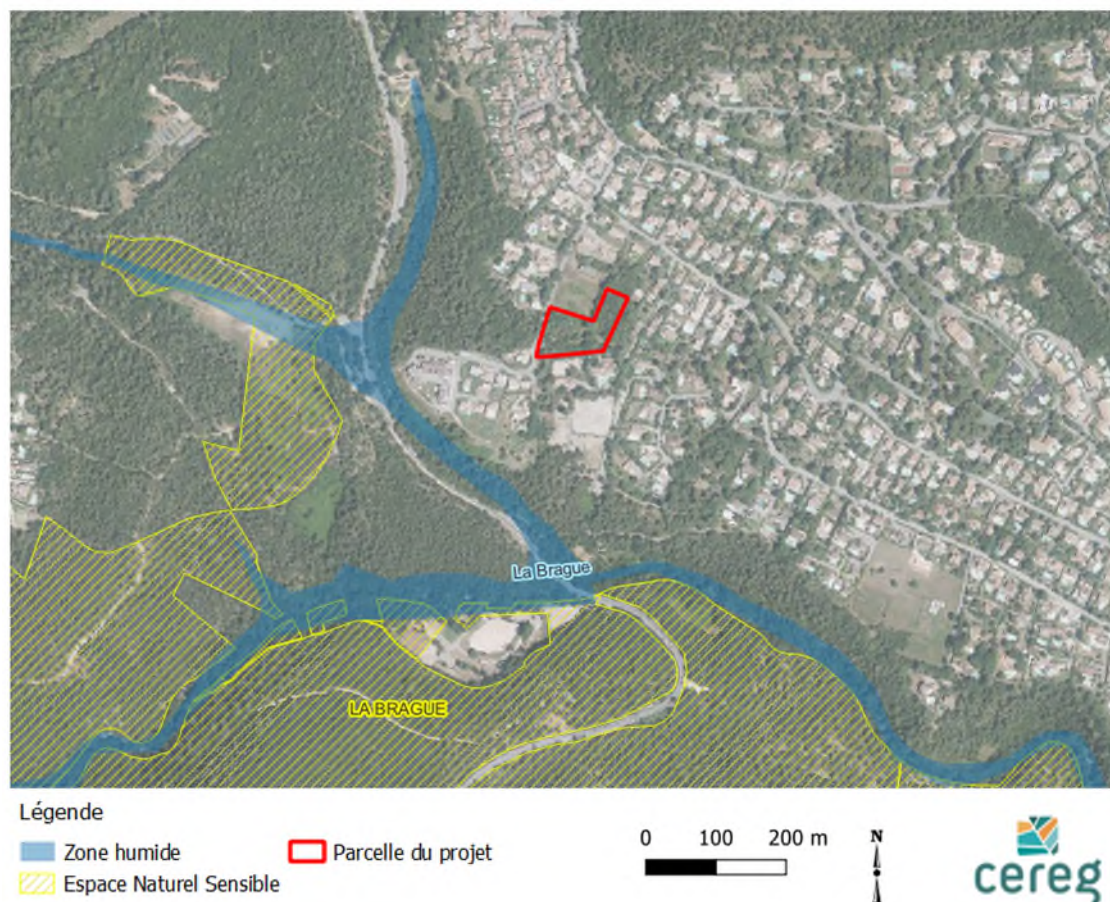


Figure 20 : Zone Humides et Espaces Naturels Sensibles à proximité de la zone du projet. (Source : DREAL PACA)

B.VII.1.5. Faune, flore et habitats du site du projet

Le pré-diagnostic écologique réalisé en avril 2023 a recensé les habitats présents sur le site du projet. Ce paragraphe résume les informations principales du rapport de pré-diagnostic fourni en Annexe 2.

B.VII.1.5.1. A l'échelle du site du projet

Type d'habitats

Deux types d'habitats sont rencontrés sur la zone du projet : une chênaie ouverte sur 9 573 m² et une pinède sur 1 843 m², en bon état de conservation. Les enjeux de conservation de ces types d'habitats sont **faibles**.

Flore sur le site

Sur l'ensemble des espèces recensées présentes sur la zone d'étude, aucune n'est à enjeu de conservation. Les enjeux concernant la flore sont donc considérés comme **très faibles**.

Faune sur le site

Sur l'ensemble des espèces recensées présentes sur la zone d'étude, deux présentent des enjeux de conservation locaux. Elles sont résumées dans le tableau ci-dessous.

Tableau 4 : Espèces protégées sur la zone du projet et enjeux. (Source : Résumé du Pré-diagnostic écologique réalisé par CEREG en avril 2023).

Espèce protégée	Classe	Enjeux de la zone du projet pour cette espèce	Enjeu
Fauvette mélanocéphale (Sylvia melanocephala)	Oiseaux	La Fauvette mélanocéphale occupe généralement des habitats arbustifs comme les maquis et construit son nid dans un arbuste ou un buisson. Aucun habitat similaire pouvant accueillir l'espèce n'a été recensé sur la zone d'étude. L'espèce peut cependant être de chasse sur le site d'étude. La Fauvette mélanocéphale présente un faible enjeu local.	Faible
Ecureuil roux (Sciurus vulgaris)	Mammifères	Faible enjeu régional de conservation. L'espèce étant une espèce forestière, elle peut être présente sur l'ensemble de la zone d'étude pour réaliser son cycle de vie. L'écureuil roux présente un enjeu local estimé à faible.	Faible

B.VII.1.5.2. Enjeux du site vis-à-vis de la faune protégée à proximité ou potentiellement sur le site

L'inventaire des espèces protégées à proximité de la zone d'étude à été réalisé (travail bibliographique), et les enjeux de la zone même du projet pour ces espèces ont été étudiés. Les résultats, détaillés dans le pré-diagnostic écologique joint à Annexe 2, sont résumés dans le tableau ci-dessous. Au total, il y a **des enjeux modérés** pour quatre de ces espèces. La section suivante (paragraphe B.VII.2) définira les mesures mises en place pour réduire les impacts sur ces espèces.

Tableau 5 : Espèces protégées recensées à proximité de la zone du projet et enjeux de la zone du projet vis-à-vis de ces espèces. (Source : Résumé du Pré-diagnostic écologique réalisé par CEREG en avril 2023).

Espèce protégée	Classe	Localisation dans le territoire	Enjeux de la zone du projet pour cette espèce	Enjeu
Espèces saproxyliques	Insectes	Réseau Natura 2000 « Baie et cap d'Antibes – Ile de Lerins » (6.8 km) et « Rivière et gorges du loup » (4.7 km)	Les chênaies présentes sur la zone d'étude sont trop jeunes pour accueillir ce type d'espèce.	Très faible
Cordulie à corps fin (Oxygastra curtisii)	Insectes	Potentiellement au niveau de la Brague à 300 m.	Aucun cours d'eau ni de point d'eau favorable à cette espèce n'a été identifié sur la zone d'étude.	Très faible
Ecaille chinée (Euplagia quadripunctaria)	Insectes	Réseau Natura 2000 « Dôme de Biot » (3.5 km), « Baie et cap d'Antibes – Ile de Lerins » (6.8 km) et «	Cette espèce a besoin d'une plante hôte particulière (l'Eupatoire à feuilles de chanvre (Eupatorium cannabinum)) pour assurer son cycle de vie. Cependant, aucun plant de cette plante hôte n'a été identifié sur la zone d'étude. De plus, les milieux constatés sur la zone	Très faible

		Rivière et gorges du loup » (4.7 km)	d'étude ne correspondent pas à l'Eupatoire à feuilles de chanvre puisque l'espèce se développe sur des prairies hygrophiles et le long des cours d'eau permanents.	
Damier de la Succise (<i>Euphydryas aurinia</i>)	Insectes		Cette espèce de lépidoptère a également besoin d'une plante hôte particulière pour réaliser son cycle de vie : la Succise des prés (<i>Succisa pratensis</i>). Cependant, aucun plant de cette espèce végétale n'a été identifié et aucun milieu favorable à l'espèce n'a été constaté sur la zone d'étude puisqu'elle affectionne les milieux humides.	Très faible
Crapaud épineux, Pélodyte ponctué et Grenouille agile	Amphibiens	Au niveau de la Brague à 300 m.	Aucun point d'eau ni de cours d'eau n'a été recensé sur le secteur. Seule la Brague est présente à environ 300m au Sud de la zone d'étude et pourrait accueillir ces trois espèces.	Très faible
Coronelle girondine (<i>Coronella girondica</i>)	Reptiles	Potentiellement sur la zone d'étude, espèce à enjeu régional de conservation.	Aucun individu de cette espèce n'a été observée sur la zone d'étude. Cependant, la Coronelle girondine pourrait être présente sur l'ensemble de la zone d'étude et plus particulièrement au niveau des enrochements.	Modéré
Phyllodactyle d'Europe (<i>Euleptes europaea</i>)	Reptiles	Réseau Natura 2000 « Baie et cap d'Antibes – Ile de Lerins » situé à environ 6.8 km de la zone d'étude	Aucun milieu favorable à sa présence n'a été identifié. En effet, ce reptile affectionne les milieux rocheux secs présentant des fissures très étroites. Malgré la présence d'enrochements sur la zone étudiée, ces micro-habitats semblent trop peu présents pour que le Phyllodactyle d'Europe soit présent.	Très faible
Lézard ocellé (Timon lepidus)	Reptiles	Présence qualifiée de hautement probable d'après les zonages du PNA.	Des enrochements ont été notés sur la zone d'étude mais ne semblent pas assez denses pour accueillir le Lézard ocellé. Aucun terrier n'a par ailleurs été constaté sur la zone d'étude. De plus, le tissu urbain semble trop important et les habitats présents sur les habitations alentours ne sont pas favorables à ce reptile. Cette espèce n'est pas considérée comme présente sur le secteur étudié.	Très faible
Verdier d'Europe (<i>Chloris chloris</i>)	Oiseaux	Présence potentielle, enjeu régional de conservation.	Aucun individu de cette espèce n'a été observée lors des inventaires de terrain. Cependant, l'espèce pourrait nicher au niveau de la pinède présente à l'Est de la zone d'étude et pourrait notamment être présente au niveau de l'alignement de Cyprès commun.	Modéré
Serin cini (<i>Serinus serinus</i>)	Oiseaux	Présence potentielle, enjeu régional de conservation.	Aucun individu de cette espèce n'a été observé lors des inventaires de terrain. Cependant, l'espèce pourrait être présente pour la nidification au niveau de la chênaie.	Modéré
Héron pourpré (<i>Ardea purpurea</i>)	Oiseaux		Ces deux espèces ne sont pas considérées comme présentes sur la zone d'étude. En effet, le Héron pourpré se reproduit au bord des lacs et des marécages présentant des roselières étendues. En dehors de la période de reproduction, l'espèce est présente dans des zones humides bordées de végétation. Le Crabier chevelu quant à lui est présent au niveau des estuaires, des mares, les lacs présentant une épaisse végétation. Aucun de ces milieux n'a été identifié sur la zone d'étude, le secteur étudié ne correspond donc pas à ces deux espèces protégées, que ce soit pour la reproduction mais également pour la chasse.	Très faible
Crabier chevelu (<i>Ardeola ralloides</i>)	Oiseaux	ZNIEFF de type II « Prairies et cours de la Brague et de ses principaux affluents »		Très faible
Le Grand-duc d'Europe, l'Aigle royal, la Pie-grièche écorcheur, le Circaète Jean-le-Blanc, Martin-pêcheur d'Europe	Oiseaux	Réseau Natura 2000 « Préalpes de Grasse », situé à environ 4.7 km au Nord-Est de la zone d'étude	Ces espèces ne sont pas considérées comme nicheuses sur le secteur étudié. En effet, les espèces identifiées dans la ZPS ont besoin d'habitats spécifiques pour se reproduire qui n'ont pas été inventoriés sur la parcelle.	Très faible
Minioptère de Schreibers, Petit Murin, rhinolophe	Mammifères (chiroptères)	Potentiellement présente dans le secteur.	Ces espèces gîtent au niveau de milieux souterrains naturels et artificiels. Aucun gîte n'est recensé sur la zone d'étude.	Très faible

euryale, Petit rhinolophe				
Grand rhinolophe	Mammifères (chiroptères)	Potentiellement présente dans le secteur.	<p>Cette espèce gîte au niveau de combles, grottes, cavités de toutes sortes. Aucun gîte n'est recensé sur la zone d'étude. Toutefois, cette espèce est capable de chasser au niveau de forêts de feuillus. La zone du projet peut donc être un lieu de chasse pour cette espèce.</p> <p>De plus la chênaie est potentiellement un corridor de déplacement pour les chiroptères, notamment vers les boisements situés à l'Ouest de la zone d'étude et vers la Brague qui se situe au Sud.</p>	Modéré

B.VII.1.5.3. Zones à enjeux sur la zone du projet

La Figure 21 localise les zones à enjeux faibles et modérés sur la zone du projet.

Zones évaluées à enjeux modérés :

- Les enrochements (pour le Lézard des murailles, la Coronelle girondine).
- La chênaie (zone de chênaie présentant le couvert arboré le plus dense ; pour le Verdier d'Europe, l'Ecureuil roux).
- Zones de pinèdes notamment les zones présentant du Cyprès commun (pour la nidification du Serin cini).

Zones évaluées à enjeux faibles :

- Les chênaies les plus ouvertes (favorables à la reproduction d'oiseaux communs, et peuvent aussi servir comme zone de chasse pour les chiroptères).



Figure 21 : Zones à enjeux faibles et modérés sur la zone du projet. A noter que la parcelle du projet indiquée en rouge ci-dessus est celle qui correspond à l'ancien plan de masse, et que l'emprise de la parcelle a été légèrement modifiée dans le projet actuel. Cette modification n'a pas d'impact sur les conclusions du pré-diagnostic. (Source : Pré-diagnostic écologique réalisé par CEREG en avril 2023).

B.VII.2. Incidences et mesures associées

B.VII.2.1. Zones Natura 2000

La zone du projet est éloignée de toute zone Natura 2000. Au vu des caractéristiques du projet, de sa localisation et de son éloignement aux zones Natura 2000, **aucune incidence n'est à prévoir.**

Mesures ERC – En l'absence d'incidences, aucune mesure n'est prévue.

B.VII.2.2. Zones soumises à obligation légale de débroussaillage

Phase travaux & exploitation

Comme explicité au paragraphe B.IV et à la Figure 10 qui concernent les risques incendies, le projet **n'ajoute pas de zones soumises à OLD à celles déjà existantes.** La zone de 100 m aux alentours des bâtiments du projet est intégralement comprise dans les zonages déjà soumis à OLD en raison de l'existence d'habitations.

Aussi, au vu de la localisation du projet au milieu d'autres habitations existantes, les obligations légales de débroussaillage n'entraîneront **aucune pression supplémentaire** sur les espaces naturels à proximité et préservés du défrichage sur la zone du projet.

Néanmoins, il est vrai que le projet de résidence autonomie va venir ajouter un bâtiment à la zone et donc la densifier. Aussi, beaucoup d'attentions sont portées sur la limitation des impacts du projet sur l'écologie de la zone alentours. Le paragraphe suivant traite de cette question.

Mesures ERC – En l'absence d'incidences supplémentaires liées aux OLD, aucune mesure n'est prévue spécifiquement sur cette question-là. Néanmoins, des mesures sont prises pour limiter au plus possible l'impact du projet sur l'écologie des zones alentours – voir le paragraphe suivant.

B.VII.2.3. Faune et flore locale sur la zone du projet et à proximité

Au vu du projet d'aménagement prévu sur la zone d'étude, **les incidences suivantes** sont relevées :

- Destruction d'une partie de la chênaie présente sur la zone d'étude est à prévoir. La diminution de la superficie de la chênaie entraîne une destruction partielle d'habitats de reproduction de certains oiseaux mais également un habitat pour l'écureuil roux. Cependant, il est à noter que la chênaie ne sera pas entièrement détruite par le projet d'aménagement, la chênaie se trouvant au Nord de la zone d'étude et une partie au Sud-est sera entièrement conservée et évitée par les opérations (2 055 m² préservés au total).
- Suppression d'enrochements, donc suppression partielle d'habitats de reproduction pour les reptiles.
- Perturbation temporaire de la faune (herpétologique et ornithologique principalement) en phase chantier.

Phase travaux

Les incidences du projet sur la faune et la flore hors de l'emprise même des bâtiments et des travaux se trouveront principalement au niveau des incidences sonores et des risques de dommages physiques accidentels sur les arbres à proximité.

Au niveau des incidences lumineuses : les travaux se feront en période diurne, il n'y aura pas de pollution lumineuse dans la phase travaux.

Mesures ERC – Réduction

Au niveau du chantier :

- **Adapter la phase de chantier à la phénologie des espèces** en programmant le commencement des travaux hors de la période de nidification des oiseaux, de la période de reproduction des reptiles et des mammifères. **Les travaux débuteront donc entre octobre et décembre.**

- L'ensemble des zones et arbres non concernés par les travaux **seront protégés en phase travaux par la mise en place de ganivelle** (géoréférencée pour vérifier son maintien en place tout au long des travaux), afin d'éviter tout risque de dommages physiques accidentels sur les troncs et de pollution par déchets de chantiers de ces espaces préservés. Cela permettra également de maintenir intactes les zones de refuge pour la faune présente.
- **Mise en place d'un chantier vert sur les secteurs afin de ne pas impacter les habitats naturels présents aux alentours.** En particulier, des bacs de rétention et de décantation seront installés sur le site pour éviter la pollution des sols et des eaux, une aire étanche sera prévue au niveau des aires de stockage des produits polluants ainsi que des zones de stationnement des engins et des poids lourds afin d'éviter toute pollution du sol.
- **Les enrochements favorables aux reptiles, qui se trouvent actuellement sous l'emprise des futurs bâtiments, seront déplacé** de manière délicate avant la phase travaux, et placés au niveau de zones préservées ou à proximité immédiate de la zone de chantier afin de conserver des zones de refuges pour l'herpétofaune. La période la plus favorable pour déplacer ces micro-habitats se situe après la période de reproduction des espèces et avant la période d'hibernage, à savoir en octobre.
- Un **accompagnement lors de la phase de défrichage et de chantier** sera réalisé par un écologue afin d'accompagner Habitat 06 dans la réalisation des préconisations proposées ci-dessus.

Phase exploitation

Les incidences en phase exploitation sont de plusieurs nature : lumineuse, sonore, physique avec le débroussaillage, suppression d'espaces naturels.

1. Incidences liées à la suppression d'espaces naturels :

Les incidences liées à l'implantation d'un espace urbanisé sur le site du projet seront réduites et compensées par une gestion paysagère cohérente d'un point de vue écologique.

Mesures ERC - Réduction et Compensation

- **Des habitats favorables aux reptiles**, comme des hibernaculum ou des pierriers, seront créés pour favoriser la présence de l'herpétofaune sur la zone d'étude. Ces habitats permettront notamment l'hivernage et l'estivage de ces espèces.
- **Des espèces floristiques, notamment mellifères**, seront plantées au niveau des espaces verts prévus ainsi qu'au niveau des toitures terrassées afin de favoriser la présence des insectes pollinisateurs et ainsi augmenter la richesse faunistique sur la zone d'étude.
- **La gestion paysagère du site prévoit un aménagement pluristratifié (herbacée, arbustive, arborée)** au niveau des espaces verts, ce qui permettra de favoriser la présence faunistique sur la zone d'étude ainsi que d'améliorer la connexion des corridors écologiques. Certaines espèces d'oiseaux privilégient par exemple les zones présentant une strate arbustive pour la réalisation de leur cycle biologique. Cet aménagement permettra également de favoriser la présence de l'herpétofaune qui apprécie les milieux denses afin de se protéger des prédateurs. Les essences seront adaptées à l'écosystème local, et choisies pour être résilientes aux changements environnementaux et climatiques à venir.
- Des **gîtes artificiels et de niochirs** seront mis en place.

2. Incidences lumineuses :

Les éclairages nocturnes sont source de nuisances visuelles pour la biodiversité nocturne et la végétation. Aussi, il est important de prêter attention à limiter au maximum ces sources de nuisance.

Mesures ERC - Réduction -

Les points d'éclairages sur la zone du projet seront travaillés afin de minimiser les impacts de la pollution lumineuse sur la biodiversité alentours. Par exemple, au niveau des chemins piétons, des éclairages doux et rasants, avec cellule de détection de passage, permettront de minimiser les nuisances liées à la pollution lumineuse. Aucune lumière ne sera dirigée vers le ciel.

3. Incidences sonores :

Comme explicité au paragraphe B.VI.2.4 sur les incidences sonores, le projet en lui-même (et en cumulatif avec les autres) n'est pas de nature à augmenter les nuisances sonores de la zone, celles-ci provenant principalement de la D4 ou de la D604 au Sud. A noter qu'une étude acoustique permettra de définir les bons niveaux d'isolation des bâtiments, pour éviter que le fonctionnement de ceux-ci (pompes à chaleur par ex.) ne viennent détériorer l'ambiance sonore du lieu.

Mesures ERC - En l'absence d'incidences supplémentaire, aucune mesure n'est spécifiquement prévue.

4. Incidences physiques via le débroussaillage :

2 055 m² d'espaces boisés seront préservés du défrichement sur la parcelle du projet. Ces espaces seront néanmoins débroussaillés, mais en raison de la proximité d'habitations, il s'agit d'espaces déjà actuellement soumis à obligation légale de débroussaillage. Aussi, les obligations légales de débroussaillage n'entraîneront pas de pression supplémentaire sur les espaces boisés de la parcelle (ni ceux à proximité, voir paragraphe B.VII.2.2).

Mesures ERC - En l'absence d'incidences supplémentaire, aucune mesure n'est spécifiquement prévue. De nombreuses mesures sont par ailleurs prises pour maintenir un bon état de fonctionnement écologique, voir paragraphe suivant.

5. Incidences liées au risque de pollutions aux hydrocarbures de la zone humide à 300 m de la zone du projet :

Comme mentionné dans les paragraphes traitant des qualités des eaux superficielles et souterraines, il existe des risques liés aux fuites d'hydrocarbures ou émissions atmosphériques précipitées sur le bitume. Ces pollutions sont susceptibles d'impacter l'état écologique de la Brague à 300 m en contrebas. Les risques sont toutefois très limités en raison du faible trafic généré par le projet comparativement à l'existant, mais il n'en reste pas moins important de les minimiser au possible.

Mesures ERC – Evitement et réduction

Voir paragraphe B.III.2.2 pour les mesures prises pour l'abattement des pollutions chroniques au niveau de la gestion des eaux pluviales. Ils permettront de limiter fortement, voir même d'éviter, l'augmentation de la pollution des eaux superficielles et donc les impacts sur la zone humide.

B.VII.2.4. Continuité écologique

Dans la suite des mesures indiquées ci-dessus, une attention est également portée à ce que **la gestion du site soit cohérente à un niveau plus global au maintien des continuités écologiques.**

Il est à noter qu'à l'échelle du quartier, la continuité écologique dépendra également du bon traitement paysager et des espaces naturels du projet de lotissement à l'Ouest de la zone du projet.

Mesures ERC – Réduction et Compensation

- Préservation de la zone de chânaie au nord de la zone du projet.
- La gestion paysagère du milieu prendra en compte les préconisations du pré-diagnostic écologique, avec en particulier, la mise en place d'un **aménagement paysager pluristratifié (herbacée, arbustive, arborée)** en bordure de projet qui permettra de favoriser la présence faunistique sur la zone d'étude et d'améliorer la connexion des corridors écologiques.
- Mise à profit des toitures terrasses végétalisées pour y planter des espèces mellifères bénéfiques aux fonctionnalités globales de l'écosystème local.

B.VIII. PATRIMOINE CULTUREL ET PAYSAGER

B.VIII.1. Contexte et enjeux

Sites classés et inscrits

La zone du projet n'est pas à proximité d'un site classé (site classé le plus proche à plus de 6 km).

La zone du projet est, comme toute la commune de Biot, dans le site inscrit 93106051 de la « Bande Côtière de Nice à Théoule ». L'autorité environnementale a soulevé le fait que le projet pourrait avoir des impacts paysagers dans ce site inscrit. C'est un point qui a été retravaillé depuis le dépôt de la demande d'Examen au cas par cas, et les incidences paysagères sont exposées ci-dessous.

Monuments historiques et Grand site de France

La zone du projet n'est pas à proximité d'un site historique ou d'un Grand site de France, ni dans son périmètre de protection.

Zonage archéologique

La zone du projet n'est pas concernée par des présomptions de prescriptions archéologiques.

B.VIII.2. Incidences et mesures associées

Le projet est compris dans **le site inscrit** de la « Bande Côtière de Nice à Théoule ». Le projet est de nature similaire aux constructions déjà existantes sur la zone, ce qui limite fortement son empreinte dans ce site inscrit. Néanmoins, la qualité du site d'un point de vue espace naturel et paysager impose une grande attention à l'intégration paysagère du projet.

Mesures ERC -Evitement et Réduction - La gestion paysagère du site permettra sa bonne intégration, et d'éviter d'impacter la qualité visuelle du site. La gestion paysagère comprend les éléments suivants :

- Limitation de l'emprise du défrichement au strict minimum. Voir le paragraphe A.III.
- Les essences de la quarantaine d'arbres plantés seront choisies pour la bonne intégration de ces derniers dans l'écosystème local, tant d'un point de vue paysager que fonctionnalité de l'écosystème et capacité adaptation aux changements environnementaux et climatiques à venir. Un soin sera apporté à l'implantation de chaque arbre pour maximiser les chances de leurs enracinements.
- Les bâtiments de la résidence autonomie s'élèveront de 4 à 9 m maximum au-dessus du niveau du terrain actuel. Pour comparaison, l'EHPAD en contrebas de la zone du projet s'élève à plus de 9 m au-dessus du niveau du sol, sans intégration paysagère particulière. Les vues 3D des bâtiments dans leur environnement, données à la section A.II et à l'Annexe 4, permettent d'apprécier leur intégration visuelle.
- L'architecture est classique pour la région, et de plus réfléchie pour une implantation douce et discrète dans le paysage (voir la description au paragraphe A.II). Elle respecte par ailleurs les recommandations du PLU en matière d'urbanisme.

C. SYNTHÈSE GLOBALE



Conclusion générale et auto-évaluation au regard des compléments apportés

Au regard de l'ensemble des compléments apportés, il ne semble **pas justifié que le projet face l'objet d'une étude d'impact**.

Aucune incidence n'est d'ampleur, et les mesures apportées permettent, à notre sens, de les limiter convenablement. Le Tableau 6 ci-dessous résume les principaux enjeux et incidences, ainsi que les mesures ERC mises en place (se référer aux paragraphes correspondant du présent document pour des explications plus détaillées).

Tableau 6 : Synthèse des enjeux au droit du projet et des mesures ERC mises en place.

Thématique	Enjeux environnementaux	Points du projet en tension éventuelle avec ces enjeux	Mesures ERC mises en place
Eaux souterraines	La masse d'eau au droit du projet est désignée comme ressource stratégique pour l'AEP dans le SDAGE. La zone du projet est intégralement dans le périmètre de protection éloigné des Sources Romains et de la Source du Lauron.	Risques de pollution par écoulement des eaux pluviales sur les surfaces de voiries.	<ul style="list-style-type: none"> Gestion des eaux pluviales optimisée pour réduire au maximum les risques de pollution des eaux superficielles et souterraines.
Eaux superficielles	Aucun cours d'eau ne se trouve sur la parcelle du projet. La Brague passe à 300 m au Sud. Son état écologique est médiocre, et son état chimique avec ubiquiste est mauvais.	Toutefois, le projet ne génèrera qu'une très faible quantité de pollution comparé à l'existant.	<ul style="list-style-type: none"> En phase chantier, mise en place de mesures pour éviter tout risque de pollution accidentelle (voir paragraphes B.II.2et B.III.2).
Risques naturels et technologiques	La zone du projet est en zone de risque incendies modéré (zone B1a). La zone du projet n'est pas en zone inondable. La zone du projet est en exposition moyenne au risque de retrait gonflement des argiles. La zone du projet est en exposition moyenne (sismicité 3) au risque sismique.	Présence de logement pour séniors et accueil des familles en visite.	<ul style="list-style-type: none"> Respect de l'ensemble des préconisations du PPRIF (voir paragraphe B.IV.2), respect des OLD. Respect des normes de construction au vu des risques sismiques et retrait gonflement des argiles.

Thématique	Enjeux environnementaux	Points du projet en tension éventuelle avec ces enjeux	Mesures ERC mises en place
Milieu naturel	<p>La zone du projet est intégralement dans un réservoir SRCE.</p> <p>La zone du projet est à proximité de la Brague qui est à la fois un cours d'eau SRCE, une zone humide, et autour de laquelle on trouve deux ZNIEFF et un espace Naturel Sensible.</p> <p>Deux espèces protégées (faune) se trouvent sur la zone du projet (enjeu faible) et 4 espèces protégées sont potentiellement présentes (enjeu modéré).</p>	<p>Un défrichage est prévu sur 4 867 m² de la parcelle. Deux zones, totalisant 2055 m², seront préservées du défrichage.</p> <p>Le débroussaillage pour respect des OLD ne viendra pas toucher de terrains actuellement non concernés par les OLD.</p> <p>Implantation de bâtiments et perte d'espaces naturels inhérent au projet.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Préservation de 2055 m² d'espaces non touchés par le projet, répartis sur deux zones à l'écart des futurs bâtis. Respect de l'ensemble des préconisations du pré-diagnostic écologique pour réduire les impacts sur la faune et la flore, tant en phase travaux (respect de calendrier, protection des zones non concernées, chantier « vert », déplacement des enrochements favorables aux reptiles, accompagnement du défrichage par un écologue) qu'en phase exploitation (création d'habitats favorables aux reptiles, plantation d'espèces mellifères, gestion paysagère pluristratifiée, installation de gîtes et nichoirs artificiels, limitation de la pollution lumineuse nocturne). Voir le paragraphe B.VII.2 pour plus de précisions. Gestion paysagère du site réfléchi pour le maintien des continuités écologiques à l'échelle du projet et du quartier (préservation de zones non touchées par le projet, aménagement paysagé pluristratifié, toitures terrasses végétalisées). Mesures prises pour éviter les incidences liées aux pollutions chroniques. Voir la notice hydraulique sur la gestion des eaux pluviales en Annexe 3.
Milieu humain	<p>La zone est essentiellement résidentiel. Un EHPAD se trouve à côté. Le PLU en vigueur est compatible avec le projet, lequel est qualifié d'intérêt général par la mairie.</p> <p>La zone du projet est dans le site inscrit de la Bande côtière de Nice à Théoule.</p>	<p>Le projet générera 20 à 25 voitures par jour. Ce trafic supplémentaire est cependant très limité, et se répartira de plus tout au long de la journée (pas aux heures de pointes).</p> <p>La voirie du Boulevard de la Source avait été dimensionné dès sa conception pour recevoir l'ensemble du trafic généré par les projets prévus.</p>	<ul style="list-style-type: none"> La proximité de l'EHPAD et de la résidence autonomie permettront la mutualisation d'un certain nombre de services et la limitation du trafic et des nuisances/impacts associés. La conception architecturale du projet et la gestion paysagère du site permettront la bonne intégration du projet, et d'éviter d'impacter la qualité visuelle du site. Voir paragraphes A.II et B.VIII.2. Une étude acoustique définira les niveaux d'isolation à apporter aux bâtiments. En phase travaux, des mesures classiques seront mises en place pour limiter les nuisances auditives, sur la qualité de l'air, et sur la production de déchets.

D. ANNEXES



Annexe 1 : Arrêté préfectoral AE-F09323P0003 du 06/03/2023 portant décision d'Examen au cas par cas



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE- ALPES-
CÔTE D'AZUR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

**Arrêté n° AE-F09323P0003 du 06/03/2023
Portant décision d'examen au cas par cas
en application de l'article R122-3-1 du code de l'environnement**

Le préfet de région,

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L122-1, R122-2 à R122-3-1 ;

Vu le code forestier, notamment ses articles L341-1 et L341-3 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie du 26 juillet 2012 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté du Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur n°R93-2022-10-03-0001 du 03/10/22 portant délégation de signature à Monsieur le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F09323P0003, relative à la réalisation d'un projet de défrichement pour la construction d'une résidence autonomie sur la commune de Biot (06), déposée par la société Habitat 06, reçue le 09/01/2023 et considérée complète le 12/01/2023 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 12/01/2023 ;

Considérant la nature du projet, qui relève 47a du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement qui soumet à examen au cas par cas les défrichements portant sur une superficie totale, même fragmentée, comprise entre 0,5 et 25 hectares et comprend :

- le défrichement des parcelles cadastrées AV 197, 198, 199 et 200 sur une superficie de 7365 m² ;
- la construction d'une résidence senior « autonomie » de 48 logements et parties communes destinées à des personnes âgées encore autonomes pour une surface de plancher de 3 405 m² ;
- l'aménagement d'un parvis de 343 m² et d'un patio de 180 m² ;
- la création de places de stationnements privatives pour véhicules légers et d'une aire de stationnement pour les véhicules à 2 roues motorisés et les vélos d'une surface totale de 415 m² ;

Considérant que ce projet a pour objectif la construction d'une résidence senior ;

Considérant la localisation du projet :

- en zone UEa et sur l'emplacement réservé MS 18 pour la mixité sociale du plan local d'urbanisme de la commune de Biot approuvé le 06/05/2010 et modifié le 22/09/2022 ;
- en partie au sein de la zone Bleue B1a correspondant à une zone de danger modéré à prescriptions particulières du plan de prévention des risques d'incendie de forêt (PPRIF) approuvé le 23 juin 2008 ;
- dans le site inscrit « Bande côtière de Nice à Théoule » ;
- dans le périmètre de protection éloignée des forages du Loubet, du Lauron et des sources Romaines, captages d'eau destinés à l'alimentation humaine ;
- au sein d'un réservoir de biodiversité à remettre en bon état au titre du SRADDET¹ PACA ;
- en zone de présence hautement probable du Lézard Ocellé, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un plan national d'action ;
- à 250 m de la zone humide « La Brague » ;
- à 300 m du parc naturel départemental de la Brague « Espace naturel sensible » ;
- à 300 m de la ZNIEFF² de type II « Forêt de la Brague, de Sartoux et de la Valmasque » ;

Considérant que la zone du projet présente un espace fortement boisé avec une alternance entre milieux ouvert et humide avec la présence d'îlots boisés, favorables à la biodiversité et que, sur une zone tampon de 300 m, 4 espèces protégées ont été recensées sur la base de données SILENE, plateforme régionale du système d'information de l'inventaire du patrimoine naturel ;

Considérant que projet par sa densité et son gabarit n'est pas cohérent avec le tissu environnant et constitue un précédent de densification ;

Considérant l'abattage des arbres en bosquets est de nature à amplifier l'impact paysager du projet ;

Considérant que la réalisation du projet va engendrer un flux important de voitures, nécessitant une adaptation des voiries ;

Considérant que trois autres projets de défrichements mitoyens au site du projet sont en cours sur les parcelles voisines AV 179, pour laquelle une autorisation de défrichement a été délivrée en 2018, et 79 et 178 pour lesquelles un dossier au cas par cas est en cours d'instruction³ et que le dossier ne prend pas en compte les effets cumulés de ces autres projets ;

Considérant l'absence :

- de diagnostic écologique permettant de caractériser la biodiversité présente sur le site du projet et alentours ;
- d'éléments relatifs à la gestion des eaux de ruissellement au regard de la surface du projet et de la surface du bassin versant intercepté ;
- d'étude des impacts paysagers du projet ;
- d'étude du trafic projeté ;
- d'éléments relatifs aux incidences des obligations légales de débroussaillage atteignant une profondeur de 100 m dans la forêt communale de Valbonne et la zone humide « La Brague »

1 Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

2 Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

3 <https://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/f09323p0044-defrichement-en-vue-de-la-creation-d-a14911.html>

et son boisement associé ;

Considérant les impacts potentiels du projet sur l'environnement qui concernent :

- la biodiversité, les habitats naturels, les zones humides et potentiellement plusieurs espèces protégées ;
- les continuités écologiques au regard de la forte pression d'aménagement sur la commune de Biot et des effets cumulatifs potentiels ;
- l'intégration paysagère du projet dans l'environnement sensible du site inscrit à préserver ;
- la pollution des sols et des eaux souterraines par les eaux de ruissellement ;
- les sols par artificialisation de surfaces importantes ;

Arrête :

Article 1

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le dossier de demande d'autorisation du projet de défrichement des parcelles cadastrées AV 197, 198, 199 et 200 situé sur la commune de Biot (06) doit comporter une évaluation environnementale dont le contenu est défini par l'article R122-5 du code de l'environnement.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale sont explicités dans les considérants de la présente décision. Ces objectifs sont exprimés sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du code de l'environnement.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3

Le présent arrêté est publié sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de PACA. La présente décision est notifiée à Habitat 06.

Fait à Marseille, le 06/03/2023.

Pour le préfet de région et par délégation,

Voies et délais de recours d'une décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale
--

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun, ci-après :

1- Recours administratif préalable obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux :

- Recours gracieux :

Monsieur le Préfet de région, préfet des Bouches-du-Rhône
Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
Secrétariat général
16, rue Zattara
CS 70248
13331 - Marseille cedex 3

(Formé dans le délai de deux mois suivant la notification/publication de la décision, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

- Recours hiérarchique :

Madame la Ministre de la transition écologique et solidaire
Commissariat général au développement durable
Tour Séquoïa
1 place Carpeaux
92055 Paris – La-Défense Cedex

(Formé dans le délai de deux mois suivant la notification/publication de la décision, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

2- Recours contentieux :

Tribunal administratif de Marseille
31 Rue Jean-François Leca - 13002 Marseille

(Délai de deux mois à compter de la notification/publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique).

Annexe 2 : Pré-diagnostic écologique – Avril 2023

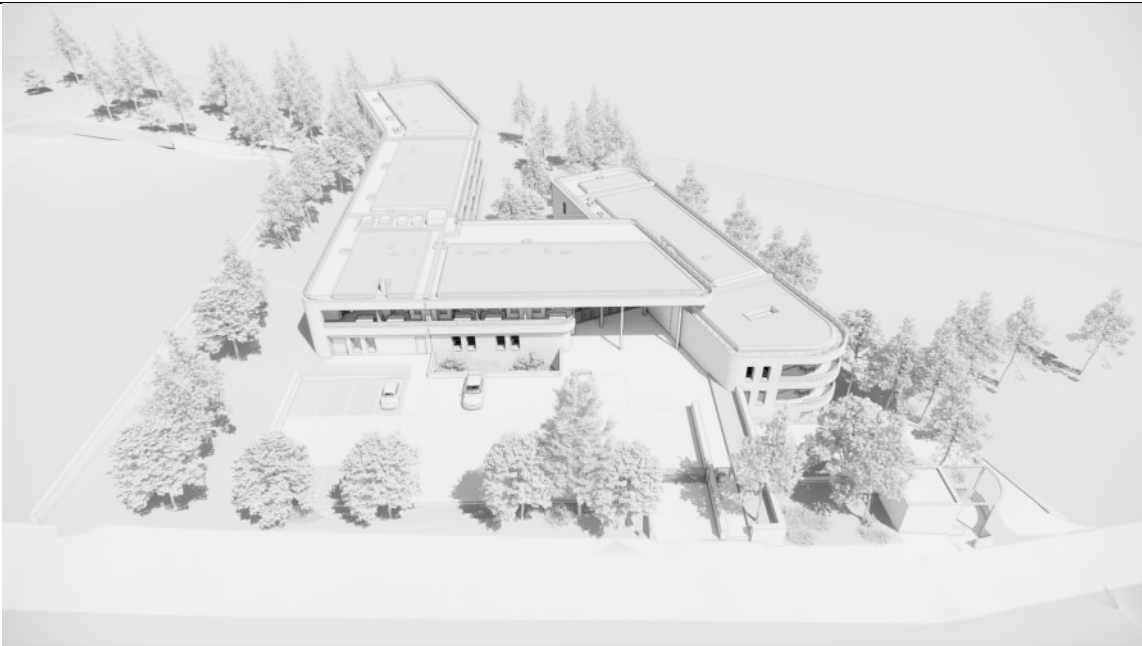
Voir le document joint intitulé *ANNEXE_2_Pré-diagnostic-Ecologique_CEREG.pdf*

Annexe 3 : Notice hydraulique du projet

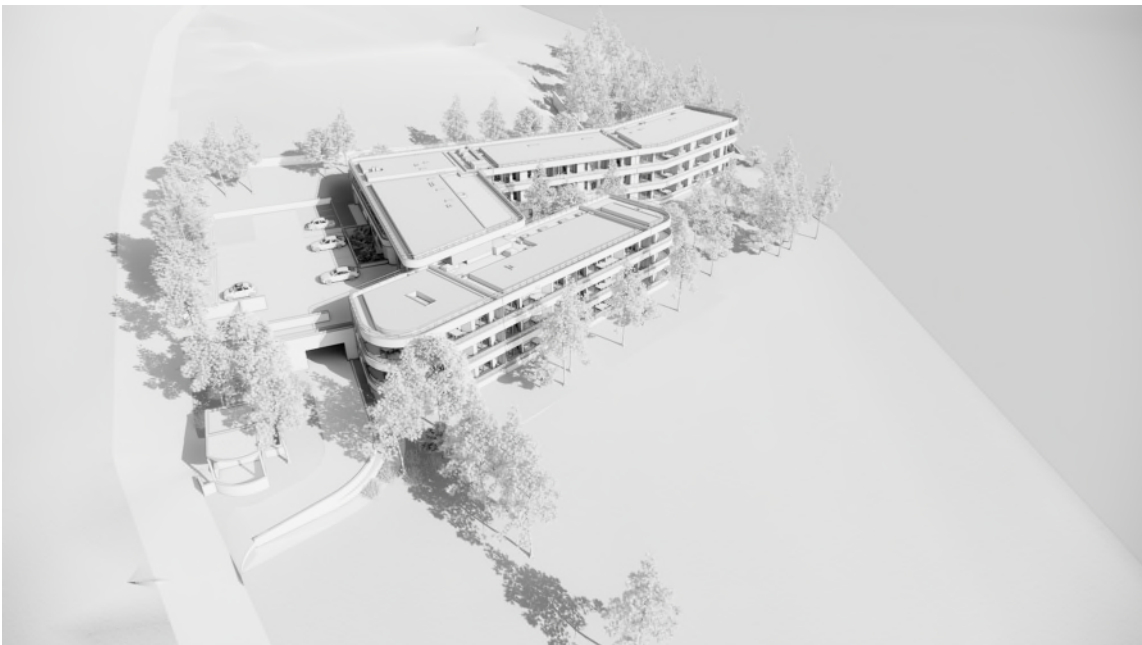
Voir le document joint intitulé *ANNEXE_3_Notice-Hydraulique_CEREG.pdf*

Annexe 4 : Maquette blanche du projet

Maquettes réalisées par CO.OP Architectes.



Vue en direction de l'Est. Le Boulevard de la Source passe au premier plan de l'image.



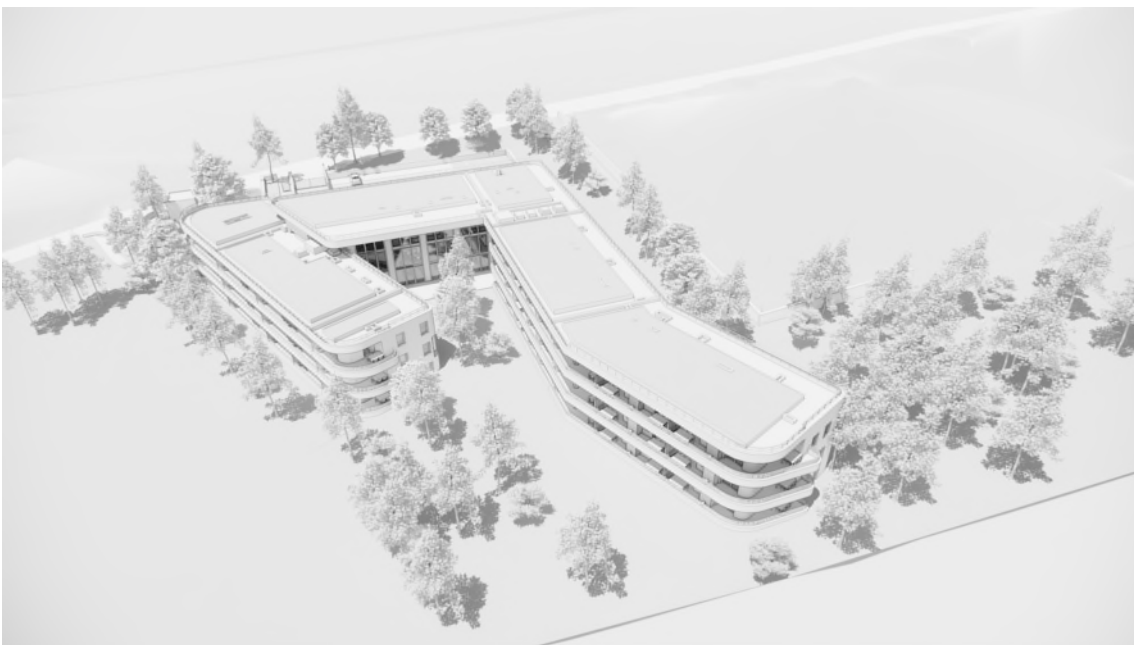
Vue en direction du Nord-Est. Le Boulevard de la Source passe à gauche sur l'image.



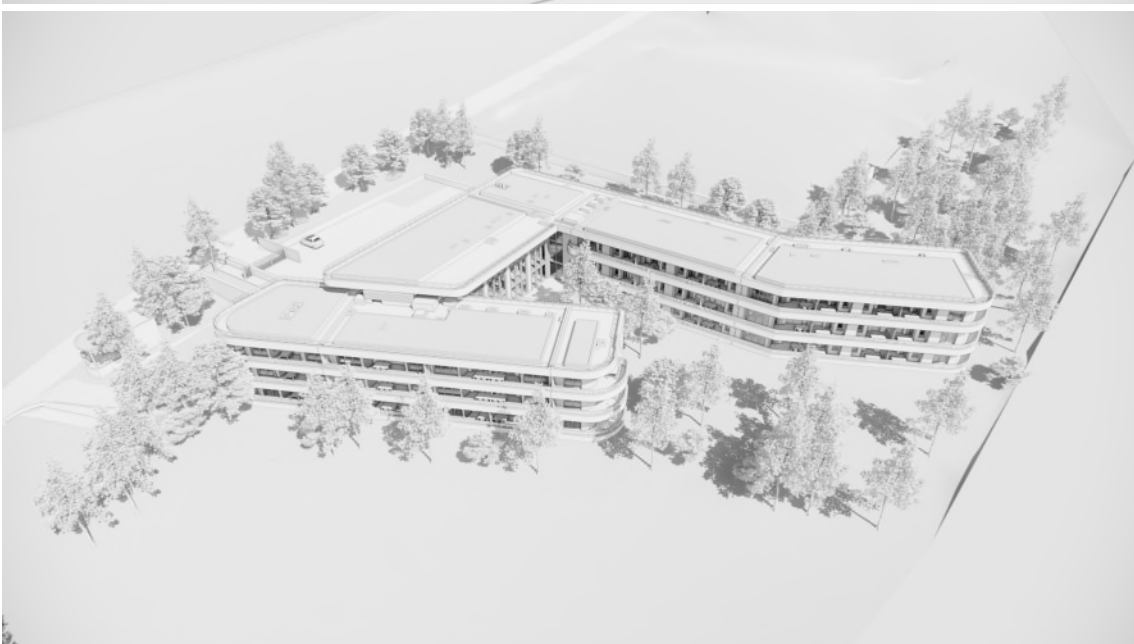
Vue en direction du Sud-Est. Le Boulevard de la Source passe à droite sur l'image.



Vue en direction du Sud-Ouest. Le Boulevard de la Source passe au dernier plan sur l'image.



Vue en direction de l'Ouest. Le Boulevard de la Source passe au dernier plan sur l'image.



Vue en direction du Nord-Ouest. Le Boulevard de la Source passe au dernier plan sur l'image.